

RAPORT

one

UNITED PROPERTIES

ANUAL

2021

one.ro



**One Tower**

Calea Floreasca nr. 165, Etaj 12, București, România, 014459



+40 31 22 51 000



investors@one.ro



www.one.ro

ONE UNITED PROPERTIES S.A

Sediu social: Strada Maxim Gorki nr. 20, Sector 1, București, România
(EUID) ROONRC.J40/21705/2007, RO 22767862

Situațiile financiare consolidate și individuale prezentate în paginile de mai jos sunt întocmite în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, adoptate de Uniunea Europeană („IFRS”). Situațiile financiare consolidate și individuale la 31 decembrie 2021 **sunt auditate.**

Cifrele financiare prezentate în partea descriptivă a raportului, exprimate în milioane de lei, sunt rotunjite la cel mai apropiat număr întreg. Acest lucru poate conduce la mici diferențe de regularizare.

CUPRINS

Raport anual 2021 | One United Properties S.A.

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR	4
MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI	5
DESPRE COMPANIE	6
DOMENIUL DE ACTIVITATE	8
STRUCTURA GRUPULUI	14
ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL	16
ONE LA BURSA DE VALORI BUCUREȘTI	17
STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ	19
EVENIMENTE CHEIE ÎN 2021	24
ACTIVITATEA DE VÂNZARE ÎN 2021	28
REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE	30
INDICATORI FINANCIARI CHEIE	33
POLITICA DE DIVIDENDE	34
ASPECTE ESG	35
PERSPECTIVE 2022	37
FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI	38
SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE	44
SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE – ÎN EURO	45
BILANȚ CONSOLIDAT	46
BILANȚ CONSOLIDAT – ÎN EURO	47
SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE	48
BILANȚ INDIVIDUAL	49
DECLARAȚIE DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB	50
DECLARAȚIA CONDUCERII	57

MESAJ DIN PARTEA FONDATORILOR

Stimați acționari,

De la livrarea One Floreasca City și finalizarea primei faze a One Cotroceni Park, achiziționarea clădirii istorice emblematice pentru One Athénée, anunțarea noilor dezvoltări rezidențiale One Lake Club și One High District, până la listarea noastră de succes la Bursa de Valori București, 2021 a fost un an de reper pentru One United Properties. Am încheiat 2021 cu o cifră de afaceri anuală istorică de 1,1 miliarde de lei și un profit brut de 0,6 miliarde de lei. Avem obiective ambițioase de a depăși aceste cifre în 2022.

Am debutat la bursă având un plan de dezvoltare solid, bazat pe potențialul semnificativ al pieței rezidențiale și de birouri din București, cu intenția de a continua să ne dezvoltăm și să valorificăm o bună parte din acest potențial. Rezultatele din 2021 validează poziția de lider pe care One United Properties o deține pe piața dezvoltărilor rezidențiale premium și cu utilizare mixtă. Bucureștiul continuă să prezinte un potențial de dezvoltare extraordinar. Debutul excelent al One Cotroceni Park în a doua jumătate a anului 2021 a dovedit oportunitatea pe care One United Properties o are în vederea extinderii brandului său high-end în dezvoltări la scară mare destinate clienților cu venituri medii și medii-mari. Vom continua să investim în dezvoltări similare, precum One Lake District și One High District, unde vom începe lucrările de construcții în acest an.

În paralel, divizia noastră de birouri continuă să crească puternic, la sfârșitul anului 2021 având un nivel de ocupare al acestor spații aproape integral în cadrul One Tower și un grad de închiriere de 78% pentru prima fază de birouri la One Cotroceni Park, care a fost finalizată în decembrie 2021. Astăzi, portofoliul nostru de birouri are un GLA de 101.000 metri pătrați; până la sfârșitul acestui an, vom ajunge la un GLA de 136.000 mp. Ne propunem venituri din chirii de 72 milioane lei în 2022, o creștere semnificativă față de 2021, determinată de portofoliul nostru de birouri aflat în creștere și susținută de componenta comercială, reprezentată de pachetul majoritar de acțiuni pe care îl deținem din 2022 în Bucur Obor SA.

One United Properties a prosperat anul trecut, iar impulsul pe care l-am primit la momentul IPO-ului ne oferă premise excelente pentru o performanță continuă și puternică în anii următori. Rezultatele excepționale ale echipei noastre reprezintă o confirmare pentru toți stakeholderii că suntem hotărâți să menținem poziția de lider pe piața dezvoltărilor rezidențiale premium și cu utilizare mixtă și să continuăm să oferim acționarilor noștri profituri consistente. În linie cu politica noastră de dividende, Consiliul de Administrație propune Adunării Generale Anuale a Acționarilor o distribuție de 75 milioane lei în dividende brute pentru 2021. În conformitate cu politica noastră de dividende și având în vedere marja netă de 36% a dezvoltărilor rezidențiale în 2021, ne vom concentra pe reinvestirea majorității profiturilor pentru a beneficia de oportunitățile de creștere ale pieței și pentru a construi valoare adăugată pentru voi toți – stakeholderii noștri.

Vă invităm să citiți Raportul anual 2021, unde veți găsi detalii despre activitatea noastră de anul trecut. Ca o continuare a acestui raport, în prima jumătate a anului 2022, vom publica un raport suplimentar – Raportul de sustenabilitate 2021, în care veți avea la dispoziție o perspectivă asupra modului în care a funcționat One United Properties din punct de vedere ESG. Vă mulțumim că sunteți **ONE** în 2021 și ne uităm cu încredere la un 2022 excelent la Bursa de Valori București!

Victor Căpitanu

co-CEO

Andrei-Liviu Diaconescu

co-CEO



MESAJ DIN PARTEA PREȘEDINTELUI

Stimați acționari, clienți și colegi,

2021 a fost un an remarcabil pentru One United Properties, perioadă în care compania noastră a prosperat în pe mai multe planuri, inclusiv dezvoltare strategică și organizațională, creșterea afacerii și profitabilitatea. În timp ce raportăm patru trimestre consecutive record, am reușit să atragem atât talente semnificative, cât și investiții directe din țară și din străinătate, reducând în același timp și mai mult gradul nostru de îndatorare.

Ne-am setat cele mai înalte standarde de sustenabilitate, impact asupra mediului și calitate atât a materialelor, cât și a arhitecturii în toate dezvoltările noastre. Ca urmare a acestui angajament, clienții, investitorii și colegii noștri se uită în urmă la o perioadă de douăsprezece luni excepționale, iar Consiliul de Administrație împreună cu conducerea grupului se va asigura că perioadele următoare vor fi o continuare a succesului înregistrat anul trecut.

Încrederea noastră în viitorul verde și sustenabil al domeniului imobiliar a transformat ONE într-un lider în acest segment. În timp ce culegem roadele muncii noastre, ne pregătim afacerea pentru următorul capitol de creștere.

În 2021, au existat câteva etape importante care ne-au confirmat încrederea în modelul nostru de afaceri și au arătat aprecierea vastă a muncii noastre din partea clienților și a piețelor financiare. În primul rând, am finalizat un IPO de succes și am devenit a treia cea mai mare companie antreprenorială românească listată la Bursa de Valori București. IPO-ul a fost suprasubscris atât la nivelul investitorilor instituționali cât și de retail, cu cota de alocare garantată pentru investitorii de retail subscrisă integral în mai puțin de un minut. La scurt timp după acel moment, am fost admiși în mai mulți indici ai Bursei de Valori București, inclusiv indicele BET, care urmărește cele mai lichide companii listate. Mai târziu în cursul anului, acțiunile One United Properties au intrat în indicii FTSE Global All Cap și FTSE Global Small Cap. Astăzi, One United Properties este una dintre cele mai acoperite acțiuni românești.

În al doilea rând, afacerea noastră a raportat o performanță remarcabilă. Am reușit să ne creștem cifra de afaceri cu 109% comparativ cu anul anterior, atingând un prag istoric al veniturilor anuale consolidate de 1,120 miliarde de lei (228 milioane de euro). Atât în segmentul rezidențial, cât și în cel de birouri, veniturile și profiturile au crescut semnificativ, conducând la un profit brut consolidat aproape triplu, de 604,4 milioane de lei (122,9 milioane de euro), în timp ce profitul net a ajuns la 509,7 milioane de lei (103,6 milioane de euro). Este important de menționat faptul că creșterea și performanța noastră au fost realizate datorită modelului nostru de afaceri excepțional de puternic și de poziția financiară sănătoasă. Poziția de numerar a fost aproape triplă, ajungând la 508,4 milioane de lei (102,7 milioane de euro) și am redus raportul loan-to-ratio cu 6pp până la 24%.

În cele din urmă, un domeniu esențial pe care l-am abordat cu succes în 2021 a fost îmbunătățirea structurilor și proceselor noastre interne de guvernare corporativă. Precum o multinațională de talie mondială, tratăm chestiunile de guvernare corporativă și relațiile cu investitorii cu cea mai mare responsabilitate. În consecință, am introdus un cadru cuprinzător pentru a ne asigura că cele mai bune practici de guvernare sunt implementate temeinic și gestionate cu sârguință în grupul nostru.

Privind în viitor, expertiza noastră în dezvoltarea de proiecte rezidențiale, cu utilizare mixtă și birouri, precum și concentrarea și persistența noastră în ceea ce privește calitatea și sustenabilitatea dezvoltărilor noastre vor continua să servească drept fundație pe termen lung. Aceste active excepționale și neprețuite ne vor permite să construim case unice pentru familii și spații sustenabile pentru companii, oferind în același timp performanțe remarcabile acționarilor noștri.

În numele Consiliului de Administrație, suntem mândri să sprijinim brandul **ONE** astăzi și în viitor și le mulțumim clienților, colegilor și investitorilor noștri pentru sprijinul și dedicarea lor continuă.

Claudio Cisullo

Președinte



DESPRE COMPANIE

One United Properties este cel mai mare dezvoltator imobiliar de proprietăți rezidențiale și mixte din România, listat la Bursa de Valori București din iulie 2021. Compania este recunoscută pentru dezvoltarea de proprietăți imobiliare sustenabile rezidențiale, mixte și de birouri în București și Constanța (Mamaia). Cu o reputație de neegalat de dezvoltator premium, ONE realizează apartamente pentru clienți cu venituri medii, medii-mari, mari și foarte mari. ONE este un brand de lux și este reprezentat de calitate, design, comunitate, sustenabilitate și nu în ultimul rând – de locațiile foarte râvnite. Toate clădirile ONE dețin certificări superioare de sustenabilitate, eficiență energetică și wellness, iar dezvoltatorul este premiat la numeroase gale și conferințe în domeniu, atât la nivel internațional, cât și la nivel local.



REZIDENȚIAL

Dezvoltările emblematiche, locațiile premium, calitatea, design-ul, comunitățile puternice și sustenabilitatea reprezintă nucleul proprietăților rezidențiale ale ONE.



BIROURI

Dezvoltările de birouri ale ONE integrează un plan eficient din punct de vedere energetic, fiind clădiri sănătoase și sustenabile din punct de vedere al mediului, axate pe experiența angajaților și pe starea lor de bine.



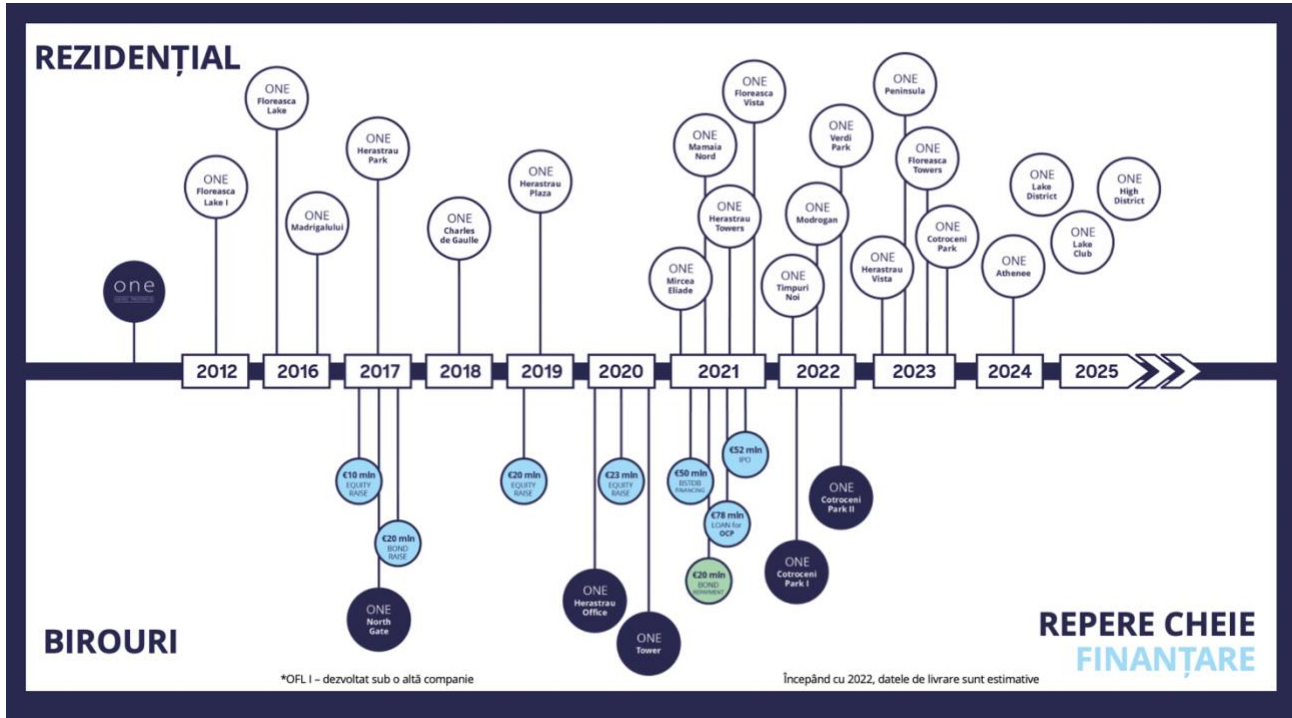
COMERCIAL

Spațiile comerciale aduc valoare vastelor comunități pe care One United Properties le dezvoltă, oferind toate facilitățile și serviciile necesare la doar câțiva pași.

Designul interior reprezintă esența ONE. Toate dezvoltările One United Properties se disting prin designul excepțional realizat împreună cu Lemon Interior Design, probabil cel mai bun studio de design interior din România.

REPERE CHEIE

Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu și-au început activitatea de investiții imobiliare în anul 2000 și au dezvoltat primul lor proiect rezidențial în 2006. Începând cu anul 2013, Compania a demarat dezvoltările în domeniul imobiliar sub brandul „One”.



DOMENIUL DE ACTIVITATE

STRATEGIE DE CREȘTERE PROFITABILĂ

Strategia One United Properties este de a investi în oportunități de dezvoltare premium cu perspective de profitabilitate susținută și de a consolida poziția brandului high-end ONE atât pe piața rezidențială, cât și pe cea de birouri.

Principalele direcții de acțiune pentru a realiza acest lucru sunt:

- Menținerea poziției de lider pe piața imobiliară rezidențială, mixtă și de birouri din România;
- Valorificarea brandului high-end și a reputației solide pentru expansiunea pe piața adresată segmentul de clienți cu venituri medii, realizând în același timp marje solide și extinderea în toate zonele Bucureștiului și, potențial, în alte orașe mari din România sau din Europa;
- Continuarea construirii unui portofoliu generator de venituri prin dezvoltări și, în mod oportun, achiziționarea de proprietăți de birouri premium pentru a beneficia de noile tendințe în domeniu privind trecerea către birouri noi, de clasa A și bine amplasate;
- Menținerea modelului de afaceri de generare de numerar cu risc scăzut, optimizând în același timp structura capitalului și sporind randamentele pentru acționari;
- Menținerea angajamentului față de dezvoltări verzi și sustenabile;
- Compania are în vedere să fie unul dintre cei mai activi emitenți listați la Bursa de Valori București, contribuind la aducerea de lichiditate pe piața locală de capital și susținând reclassificarea acesteia în Piața Emergentă.

PIAȚA REZIDENȚIALĂ ÎN 2021

Potrivit analizei SVN asupra Pieței Rezidențiale București în T4 2021, publicată în ianuarie 2022, 2021 a fost cel mai bun an din istoria modernă pentru piața rezidențială locală, cu un record absolut al tranzacțiilor finalizate, un posibil record în livrări și cele mai bune momente pentru contractarea unui credit ipotecar și cumpărarea unei noi locuințe. Piața a înregistrat o creștere de 40% față de anul trecut a numărului de unități rezidențiale vândute în 2021 în București și Ilfov și o creștere cu 49% a numărului de unități rezidențiale vândute în România în ansamblu. Vânzările record se datorează celei mai bune perioade din istorie privind accesarea de credite ipotecare, contextului inflaționist ridicat, precum și dorinței generale a populației în urma pandemiei de COVID-19 de a se muta în case mai mari.

În ceea ce privește livrările, SVN estimează că numărul de unități livrate este similar cu cel din 2020, întrucât activitatea dezvoltatorilor s-a menținut la același nivel intens pe parcursul anului trecut față de 2020, când s-a înregistrat un record de livrări. SVN estimează că în 2021, prețul mediu al unităților rezidențiale noi a crescut cu 15% față de 2020 și este de așteptat să crească în același ritm și în 2020. SVN estimează că creșterea se va simți mai puțin pe segmentul pieței de mijloc, care a deținut peste 40% din noua ofertă în 2021, pe fondul creșterii plafonului de preț pentru care se aplică TVA de 5%.

DEZVOLTĂRI REZIDENȚIALE

La 31 decembrie 2021, One United Properties avea în fază de construcție dezvoltări cu un total de 1.766 de unități rezidențiale, cu o valoare totală brută de dezvoltare (VBD) de 606 milioane de euro, care sunt estimate să aducă un profit brut de 285 milioane de euro. În paralel, la 31 decembrie 2021, One United Properties avea în faza de planificare dezvoltări cu un total de 4.087 de unități rezidențiale, cu VBD total estimat la 759 milioane de euro, despre care se preconizează că vor aduce un profit brut de 304 milioane de euro.

Clienții avuți în vedere de One United Properties pentru segmentul rezidențial sunt:

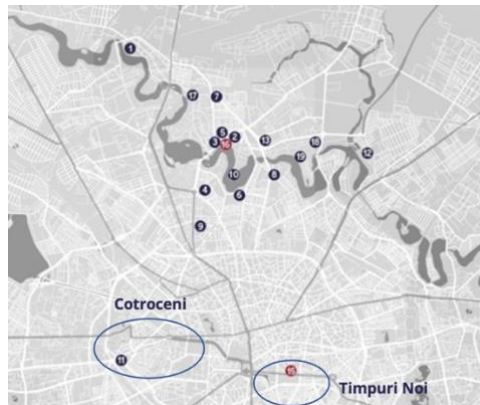
- clienți care caută dezvoltări situate în cele mai exclusiviste zone ale Bucureștiului (Herăstrău, Floreasca, Primăverii, Dorobanți, Kisseleff), construite de dezvoltatori cu o reputație excelentă și cu expertiză semnificativă pe piața rezidențială, ce oferă o arhitectură și un design unic, precum și o calitate superioară a produsului. Acești clienți au venituri lunare cuprinse între 5.000-10.000 de euro per familie sau mai mult.

- clienți în căutare de dezvoltări premium, situate în zonele centrale și semicentrale ale Bucureștiului, construite de dezvoltatori cu o reputație excelentă, ideal un brand cunoscut, cu o experiență consistentă pe piața rezidențială, și care oferă o calitate foarte bună a produsului. Acești clienți au venituri lunare cuprinse între 2.000 - 5.000 de euro per familie.

Piața rezidențială este împărțită în următoarele 4 categorii: ultra-high-end, high-end, premium (venit mediu) și accesibil. One United Properties operează la nivelul primelor 3 categorii. Dezvoltările One United Properties sunt cunoscute pentru calitatea clădirilor, finisajele premium, designul impecabil, precum și infrastructura și locația excelentă. Acestea sunt motivele cheie pentru care One United Properties este un brand căutat de clienții care doresc să găsească dezvoltări de calitate și sănătoase unde să se stabilească cu familiile lor.

Pentru diversificarea structurii de clienți, One United Properties a decis să se dezvolte în alte zone intens căutate, precum Cotroceni sau Timpuri Noi. În aceste zone, unitățile se vând la prețuri mai mici pe metru pătrat comparativ cu zona de Nord a Bucureștiului, oferind totuși clienților designul și calitatea recunoscută a One United Properties.

Designul interior superior se află în centrul afacerii ONE. Toate dezvoltările One United Properties se disting prin designul interior excepțional, realizat de Lemon Interior Design. Lemon este o companie multi-premiată de design interior și amenajări cu sediul în București. Lemon a primit premii precum: „Best Interior Design Private Residence Romania” și „Best Interior Design Apartment Romania” la European Property Awards 2019, „Visionary Design” la Gala Premiilor Casa de Lux sau „Best Design for Living Space” la gala ELLE 2014 Decoration Design Awards. One United Properties are un parteneriat strategic cu Lemon Interior Design prin care toți clienții ONE, atât pe segmentul rezidențial, cât și pe cel al birourilor, beneficiază de serviciile gratuite de design interior oferite de Lemon.



Pentru a deservi toate segmentele de piață, One United Properties oferă clienților trei variante de plată pentru apartamentele aflate în dezvoltare la momentul semnării promisiunii de vânzare – plata integrală, rate egale de 20% fiecare, împărțite pe întreaga construcție, sau plata a 30% la semnare urmată de 70% la finalizarea dezvoltării. Ultima opțiune permite clienților să acceseze credite ipotecare pentru finanțarea achizițiilor, lărgind astfel semnificativ baza de potențiali clienți.

PROCESUL DE DEZVOLTARE REZIDENȚIALĂ

Înainte de a decide achiziționarea terenului pentru dezvoltare, conducerea realizează o analiză amănunțită a oportunității de investiție, care poate dura între 2-6 luni. Abia după analiza de fezabilitate, due diligence urbanistic și juridic, definirea și feedback-ul din partea pieței asupra conceptului arhitectural, se ia decizia asupra investiției.

Procesul de vânzare a unităților locative începe cât mai curând posibil după autorizarea terenului pentru dezvoltare. Există cazuri când anumite suprafețe ale unui proiect sunt vândute înainte de achiziționarea terenului pentru dezvoltare, pentru a atrage capitalul necesar pentru achiziția terenului. Vânzările realizate în fazele incipiente ale construcției sunt utilizate pentru a suplimenta resursele financiare necesare executării lucrărilor de construcții și pentru a crește rentabilitatea capitalului propriu.

Promisiunile de vânzare încheiate cu cumpărătorii includ una dintre următoarele două variante de plată: un avans de 30% la semnare și 70% plată la livrare, potrivite pentru clienții care doresc să acceseze finanțare bancară, sau o plată a prețului în rate egale de 20% fiecare, împărțit pe întreaga perioadă de construcție, aceasta din urmă având ca rezultat plata aproape integrală a prețului după semnarea contractului de vânzare pentru unitățile locative finalizate.

Este disponibilă și opțiunea de plată 100% la semnare. Strategia de vânzare a filialelor Grupului vizează de regulă creșterea progresivă a prețului de vânzare pe măsură ce dezvoltarea ajunge la anumite etape în executarea lucrărilor de construcție, reflectând creșterea valorii asociată unităților locative respective.

One United Properties are experiență dovedită în gestionarea și controlul tuturor etapelor de dezvoltare și vânzare a unui proiect și se bazează pe un proces strict de verificare înainte de a investi într-o proprietate și de a iniția proiectarea și construcția unui proiect. Această experiență este îmbunătățită și mai mult de:

- agenția imobiliară subsidiară, Skia Real Estate, care este implicată în fiecare etapă a dezvoltării unui proiect rezidențial, gestionând în primul rând vânzarea, închirierea și asistența clienților în legătură cu proprietățile One United Properties și ale filialelor sale și
- practica integrată de arhitectură, asigurată de X Architecture and Engineering Consult, subsidiara One United Properties, cunoscută ca o firmă de arhitectură inovatoare în România, care îi permite să combine designul inteligent cu managementul afacerilor și tehnologiei, atât în modelul operațional cât și în clădirile dezvoltate.

Modelul de afaceri al One United Properties include utilizarea disciplinată și sistematizată a contractorilor externi și a filialelor, ceea ce permite Companiei să aibă o capacitate crescută de absorbție a mișcărilor ciclice ale pieței, combinată cu mecanisme de control care îi permit să supravegheze și să monitorizeze furnizorii externi. Procesul de dezvoltare este încorporat organic în valorile Companiei și este esențial pentru capacitatea acesteia de a livra produse de înaltă calitate la timp și în mod eficient din punctul de vedere al costurilor.

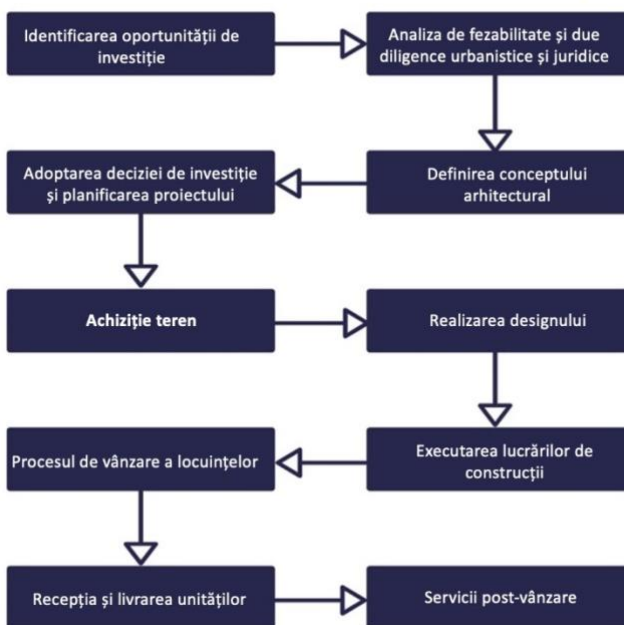
SUSTENABILITATEA DEZVOLTĂRILOR REZIDENȚIALE

Prioritatea One United Properties este îmbunătățirea constantă a parametrilor dezvoltărilor ONE pentru a deservi mai bine mediul și, în consecință, comunitățile. În fiecare an, Compania investește în reducerea impactului negativ asupra mediului al dezvoltărilor sale și în respectarea mediului înconjurător. One United Properties inovează folosind materiale rafinate, îmbunătățindu-și procesele și străduindu-se mereu să-și educe partenerii și locatarii.

One United Properties este membru al Romanian Green Building Council (RGBC), o organizație care promovează responsabilitatea față de mediu și eficiența energetică. Din 2017, toate dezvoltările rezidențiale ale One United Properties sunt „Green Homes” certificate de RBGC, care necesită respectarea deplină a următoarelor criterii de mediu:

- sortare pentru reciclare în șantier;
- spații terasate;
- optimizarea consumului de apă prin irigare eficientă;
- conectare la sisteme BMS inteligente;
- unități sanitare eficiente cu debit redus;
- eliminarea poluării luminoase prin instalarea de lămpi LED;
- utilizarea materialelor de construcții durabile precum cărămidă (Caparol <1 g/l față de standardul de 30 g/l);
- educație pentru funcționarea sustenabilă a clădirii (eficiență energetică, sortarea deșeurilor, compost etc.).

PROCESUL ONE DE DEZVOLTARE REZIDENȚIAL



PIAȚA DE BIROURI ÎN 2021

Potrivit Cushman & Wakefield Echinox Bucharest Office T4 2021 Marketbeat, în T4 2021 au fost livrate două noi clădiri de birouri în București, una dintre cele două fiind prima fază a dezvoltării mixte One Cotroceni Park (46.000 mp GLA). Aceasta a adus oferta totală nouă în 2021 la 244.300 mp, ceea ce corespunde unei creșteri de 57% față de 2020. Astfel, stocul de birouri din București a ajuns la 3,19 milioane mp (excluzând clădirile ocupate de proprietari), rata de neocupare a crescut ușor până la 14,9%. Există încă un decalaj mare în ceea ce privește clădirile de birouri de clasă A și B, cu rate de neocupare de 12,5% și 23% pentru birourile de clasa A și, respectiv, B.

O activitate totală de leasing de 85.400 mp a fost înregistrată în T4 2021, ducând astfel cererea totală pentru 2021 la 298.300 mp, în creștere cu 26% față de 2020. Ocuparea netă (excluzând reînnoirile) a avut o pondere anuală de 57%, un nivel mai ridicat decât în anul precedent (54%). Cei mai activi chiriași în 2021 au venit din Transport & Telecomunicații (31% cota de piață din totalul absorbției), Sănătate & Farmaceutice (14%) și Manufactură/Industrie (7%). Având în vedere pipeline-ul existent și potențialul de absorbție al spațiilor de birouri disponibile în prezent, există un indiciu puternic că volumele anuale de absorbție de peste 300.000 mp vor deveni normă în următorii 4-5 ani.

În prezent sunt în construcție noi clădiri de birouri cu o suprafață totală de aproximativ 224.000 mp și se așteaptă să fie livrate în 2022 și 2023, un pipeline ușor redus în comparație cu perioada 2020 – 2021. One Cotroceni Park Faza II este una dintre cele mai importante livrări anunțate în următorii doi ani.

În ceea ce privește chiriile principale din București, Cushman & Wakefield estimează că acestea au rămas stabile în T4, variind între 18,00-18,50 euro/mp/lună în zona CBD, în timp ce se înregistrează valori de 17,50-18,00 euro/mp/lună în centru și sub-piețele Floreasca – Barbu Văcărescu, deoarece este așteptată o mică creștere pentru zona CBD până la sfârșitul anului 2022.

DEZVOLTĂRILE DE BIROURI

Pe baza succesului său pe segmentul rezidențial, One United Properties a intrat pe segmentul de birouri în noiembrie 2017 prin achiziția One North Gate. ONE se concentrează pe dezvoltarea de birouri de gradul A, vizând o GLA de 136.000 mp până la finele anului 2022. Dintre acestea, 101.000 mp au fost finalizați la 31 decembrie 2021, suprafață reprezentată de spațiul de birouri de închiriat de la: One Cotroceni Park Faza I, One Tower, One North Gate și One Herăstrău Office. Valoarea totală de piață a segmentului de birouri la 31 decembrie 2021 este de 279 milioane de euro. Alți 35.000 mp sunt programați pentru finalizare la sfârșitul anului 2022, în urma livrării One Cotroceni Park Faza II. Compania estimează că, la finalizare, portofoliul consolidat va avea o valoare totală estimată de piață de peste 374 de milioane de euro și va genera cca. 25 de milioane de euro venituri din chirii.

Creșterea în cadrul portofoliului de birouri ONE este generată de trei vectori:

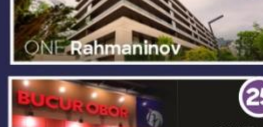
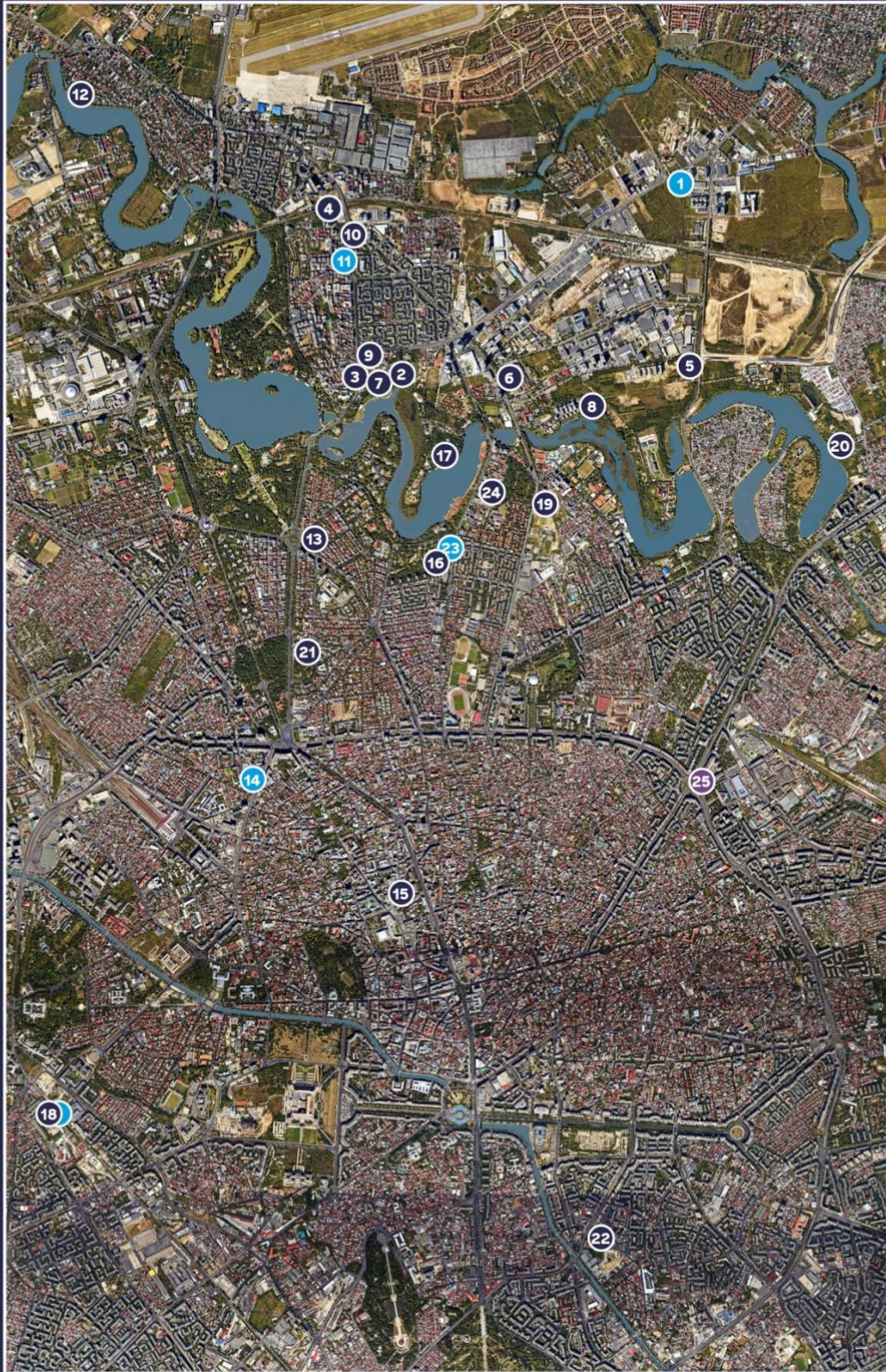
- Tendința puternică a corporațiilor care profită de oportunitatea perioadei de pandemie pentru a-și redesena întreaga strategie imobiliară corporativă și pentru a se muta de la clădirile de generație mai veche la cele noi, moderne, pentru a face upgrade;
- Necesitatea de a oferi confort sănătos pentru personal, pentru a-i atrage înapoi la birou, de unde și motivul pentru prioritizarea proprietăților certificate LEED și WELL;
- Necesitatea de a accesa funcții integrate precum rezidențiale și comerciale în cadrul aceleiași dezvoltări, reducând astfel timpul de navetă și oferind facilități în apropierea casei;
- Strategia de a urma o distribuție de birouri *hub-and-spoke* în întreg orașul, deschiderea mai multor birouri satelit noi pentru a reduce semnificativ timpul de navetă al angajaților, promovând un mediu de birou aproape de acasă.

Segmentul de birouri are o importanță strategică pentru One United Properties întrucât are în vedere închirierea de spații pe termen mediu și lung (minim 5 ani, contracte preferate 7-10 ani), oferind un venit periodic previzibil, completând modelul de afaceri de dezvoltare rezidențială.

SUSTENABILITATEA DEZVOLTĂRILOR DE BIROURI

Toate clădirile de birouri dezvoltate de One United Properties sunt certificate sau pre-certificate conform certificării WELL Health and Safety și LEED Platinum de către US Green Building Council, una dintre cele mai exigente certificări privind impactul și performanța asupra mediului. În plus, obiectivul de sustenabilitate al portofoliului de birouri este să devină complet neutru în emisiile de carbon până la sfârșitul anului 2022, fiind supus certificării LEED ZERO CARBON pentru toate activele noi de birou.

DEZVOLTĂRILE ONE UNITED PROPERTIES



STRUCTURA GRUPULUI

One United Properties SA este holdingul Grupului. Activitatea Grupului se desfășoară prin intermediul filialelor. Compania-mamă supraveghează, co-implementează, precum și atrage și asigură fonduri pentru implementarea proiectelor de dezvoltare.

Principalele filiale ale One United Properties SA sunt prezentate mai jos. Aceste companii au fost înființate sau achiziționate cu scopul de a îndeplini anumite sarcini – fie implementarea unor dezvoltări specifice, fie asistarea în procesul de dezvoltare, închiriere și/sau vânzare de apartamente sau proprietăți de birouri. La 31 decembrie 2021, Grupul era format din 31 de filiale consolidate integral.

Numele filialei	Activitate	Deținere la 31.12.2021
One Modrogan SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%
One Peninsula SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%
One Charles de Gaulle Residence SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,99%
One Herastrau Plaza SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%
One Verdi Park SA	Dezvoltator imobiliar în București	95,00%
X Architecture & Engineering Consult SRL	Servicii de arhitectură pentru proiecte de grup și non-grup	80,00%
One Mircea Eliade Properties SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%
One Long Term Value SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%
One Herastrau Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Cotroceni Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%
Skia Real Estate SRL	Servicii operaționale – dezvoltare proiecte	51,00%
One Lake District SRL	Dezvoltator imobiliar în București	98,00%
One North Gate SA	Dezvoltator imobiliar în București	62,405%
One United Tower SA	Dezvoltator imobiliar în București	70,24%
Neo ¹ Floreasca Lake SRL	Dezvoltator imobiliar în București	80,59%
Neo Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar Constanta	82,33%
Neo Timpuri Noi SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82,33%
Neo Herastrau Park SRL	Dezvoltator imobiliar în București	82,00%
One Floreasca Towers SRL	Dezvoltator imobiliar în București	99,98%
One Long Term Investments SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100,00%
One Carpathian Lodge – Magura SRL	Hotel Boutique	66,72% ²
One Cotroceni Park Office SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%
One Cotroceni Park Office Faza 2 SA	Dezvoltator imobiliar în București	57,25%
One Cotroceni Park Office Faza 3 SA	Dezvoltator imobiliar în București	80,00%
One Mamaia SRL	Dezvoltator imobiliar Constanta	99,98%
One Lake Club SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%
One High District SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%
One Proiect 3 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%
One Proiect 4 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%

¹ Începând cu noiembrie 2021, One United Properties a decis să renunțe la marca NEO din cauza dificultății de a-l poziționa la un nivel concurent cu ONE, în ciuda calității înalte și a designului produsului. În consecință, toate dezvoltările care au folosit numele NEO au fost rebranduite. Noile denumiri sunt următoarele: One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia), One Floreasca Vista (fosta Neo Floreasca Lake), One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi).

² Participație deținută de One Long Term Investments SRL.

One Proiect 5 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%
One Proiect 7 SRL	Dezvoltator imobiliar în București	100%

În 2021, au fost înființate șapte filiale: One High District SRL, One Lake Club SRL, One Carpathian Lodge- Magura SRL, One Proiect 3 SRL (care va fi redenumită în One Athenee SRL) precum și trei *shell companies* (companii inactive) pentru proiecte viitoare One Proiect 4 , One Proiect 5 și One Proiect 7. Neo Properties Development SA a fost dizolvată și, în consecință, One United Properties deține direct acțiuni la fostele filiale NEO pentru a simplifica structura holdingului. Neo Downtown Properties SRL, *shell company*, a fost vândută.

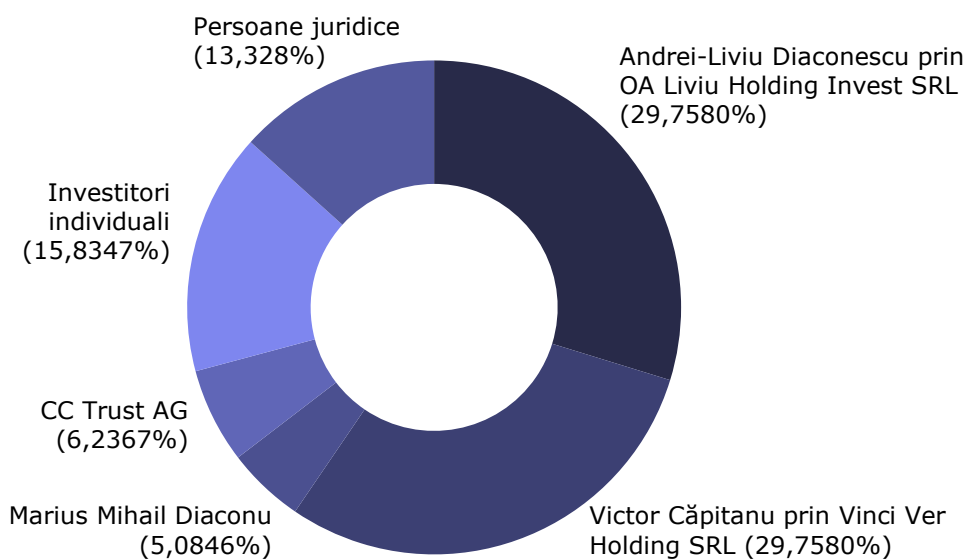
ACȚIONARI ȘI CAPITAL SOCIAL

One United Properties SA este o societate pe acțiuni constituită în conformitate cu legile din România. În urma unei IPO de succes, în cadrul căreia compania a atras 260 de milioane de lei, One United Properties s-a listat pe Piața Principală a Bursei de Valori București pe 12 iulie 2021.

În 2021, capitalul social al One United Properties a fost majorat în urma IPO-ului, care a avut loc în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021. În urma IPO-ului, capitalul social al One United Properties a fost majorat cu 130.007.085 acțiuni ordinare, cu o valoare nominală de 0,2 lei fiecare și o valoare nominală totală de 26.001.417 lei.

La data de 20 decembrie 2021, acțiunile gratuite, distribuite în proporție de 4 noi acțiuni alocate pentru fiecare 5 acțiuni ONE deținute, au fost încărcate în conturile acționarilor. În urma acestei operațiuni, capitalul social al One United Properties este de 514.828.058,80 lei împărțit în 2.574.140.294 acțiuni ordinare cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune.

În consecință, capitalul social al One United Properties la 31 decembrie 2021 era de 514.828.058,80 lei împărțit în 2.574.140.294 acțiuni cu o valoare nominală de 0,2 lei pe acțiune. La 31 decembrie 2021, One United Properties avea 4.775 de acționari. Structura acționariatului companiei era următoarea:



Andrei-Liviu Diaconescu și Victor Căpitanu, acționarii fondatori ai One United Properties sunt împreună acționarii majoritari ai One United Properties, fiecare dintre ei deținând 29,7580% din Societate, free-float-ul fiind de 29,1627%. One United Properties deținea 791 de acțiuni, reprezentând 0,00003% din capitalul social, la 31 decembrie 2021.

Această majorare s-a datorat operațiunii de majorare a capitalului social și plății acțiunilor gratuite în data de 20 decembrie 2021. Cele 791 de acțiuni au fost atribuite One United Properties automat prin acumularea de fragmente de acțiuni rezultate din algoritmul utilizat pentru majorare (5:4), care au fost plătite în numerar acționarilor. Prin urmare, One United Properties nu a achiziționat aceste acțiuni deoarece au fost încărcate automat pe fondul operațiunii de majorare a capitalului social. Toate acțiunile au fost plătite integral.

ONE LA BURSA DE VALORI BUCUREȘTI

Oferta Publică Inițială pentru acțiunile One United Properties a avut loc în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021. La finalul ședinței de tranzacționare din 2 iulie a fost stabilit prețul final de ofertă pe acțiune, la 2,00 lei pe acțiune, stabilindu-se astfel evaluarea companiei post-IPO la 2,86 miliarde lei. În cadrul IPO-ului, One United Properties a atras 260 de milioane de lei de la investitorii de la Bursa de Valori București. Acțiunile Societății au debutat pe Piața Principală a Bursei de Valori sub simbolul ONE la 2 iulie 2021.

Din 12 iulie 2021, acțiunile ONE sunt în mod constant printre cele mai tranzacționate instrumente financiare la Bursa de Valori București. Valoarea medie zilnică tranzacționată pentru acțiunile ONE între 12 iulie și 31 decembrie 2021 a fost de 1.858.448 lei. La 31 decembrie 2021, One United Properties avea 4.775 de acționari, o creștere cu 50% față de IPO.

Creșterea activității de tranzacționare cu acțiuni ONE în cursul anului 2021 a fost determinată de factori multipli, precum includerea acțiunilor în indicii de referință locali și regionali, acoperirea extinsă a cercetării companiei de către analiști locali și internaționali și a fost susținută în continuare de serviciile de Market Making furnizate de BRK Financial Group.

Includerea în indicii BET și FTSE

În data de 20 septembrie 2021, acțiunile One United Properties au intrat în mai mulți indici ai Bursei de Valori București: BET, BET-TR, BET-BK, BET-XT, BET-XT-TR și BET Plus. Cel mai important dintre ele, indicele BET, urmărește evoluția celor mai lichide companii listate la Bursa de Valori București (BVB) și include 20 de companii de top. Ponderele acțiunilor One United Properties în indicele BET este în prezent de 1,68%. **Mai multe informații AICI.**

În data de 20 decembrie 2021, acțiunile One United Properties au intrat în indicele FTSE Global All Cap. Indicele FTSE Global All Cap este un indice ponderat în funcție de capitalizarea pieței care reprezintă performanța acțiunilor cu capitalizare mare, medie și mică din piețele globale dezvoltate și emergente. În plus, acțiunile ONE au fost adăugate și în componența FTSE Global Small Cap, segmentul cu capitalizare mică din universul FTSE Global Equity Index, și FTSE Global Total Cap, care include companii de dimensiuni mari, medii, mici și micro. **Mai multe informații AICI.**

Acoperire analiști

One United Properties este una dintre cele mai acoperite acțiuni românești, având 6 analiști financiari: Dumitru Procopovici (BT Capital Partners), Camil Apostol (Goldring), Florin-Adrian Ciocoi, (Ipopema Securities), Adrian-Cosmin Patruti (Raiffeisen Bank), Alina David (Swiss Capital), și Jakub Caithaml (Wood & Co).

Parteneriat cu Raiffeisen Bank

Începând cu 3 ianuarie 2022, One United Properties beneficiază de serviciile de market maker Raiffeisen Bank International AG. Volumul minim corespunzător cotațiilor ferme de tip bid-ask furnizate de Raiffeisen Bank International este de 100.000 de acțiuni, diferența maximă între bid și ask fiind de 1,75%. Raiffeisen furnizează servicii de market making pe parcursul a cel puțin 70% dintr-o sesiune de tranzacționare. One United Properties continuă, de asemenea, să beneficieze de aceste servicii furnizate de BRK Financial Group. **Mai multe informații AICI.**

În plus, în temeiul acordului, afiliatul Raiffeisen Bank International, Raiffeisen Centrobank AG, a lansat și patru produse structurate – două certificate turbo long și două drepturi de opțiune de tip call (warrant) care au ca activ suport acțiunile ONE. **Mai multe informații AICI.**

În 2021, One United Properties nu și-a răscumpărat propriile acțiuni. Niciuna dintre filialele One United Properties nu deținea acțiuni ONE la 31 decembrie 2021.

One United Properties nu avea obligațiuni corporative emise la 31 decembrie 2021. În T1 2021, One United Properties a rambursat, cu 10 luni înainte de scadență, obligațiuni corporative necotate în valoare de 17 milioane de euro către fondul privat de datorii CVI Dom Maklerski, împreună cu Noble Funds TFI. Obligațiunile aveau o scadență de 4 ani și au fost rambursate cu 10 luni înainte de a ajunge la scadență. **Mai multe informații AICI.**

STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ

Adunarea Generală a Acționarilor este cel mai înalt organism de decizie al Societății. Compania este condusă de un Consiliu de Administrație format din șapte membri ai Consiliului de Administrație care sunt responsabili în mod colectiv pentru strategia și dezvoltarea companiei, precum și supervizează echipa de conducere executivă.

Operațiunile Companiei sunt împărțite în mai multe departamente: Dezvoltare Proiecte, Arhitectură, Urbanism, Design, Financiar, Juridic, Vânzări, Leasing, Marketing, Post-vânzare, Relații cu investitorii, Investiții, Asset Management și Resurse Umane. Structura organizatorică a One United Properties este prezentată mai jos:



CONSILIUL DE ADMINISTRATIE

Consiliul de Administrație al One United Properties este format din cinci membri neexecutivi precum și din doi membri executivi, Victor Capitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, co-fondatorii companiei. Patru membri ai Consiliului sunt independenți, formând astfel o majoritate.

Funcția de Președinte al Consiliului de Administrație a fost deținută de domnul Dragoș-Horia Manda până la data de 20 mai 2021, când domnul Claudio Cisullo a fost numit Președinte al Consiliului de Administrație.

Membrii Consiliului de Administrație la 31 decembrie 2021 sunt prezentați mai jos. Mandatele tuturor membrilor Consiliului de Administrație expiră la 31.05.2022.

CLAUDIO CISULLO

Președinte al Consiliului de Administrație, independent



Născut în 1964, dl. Cisullo este fondatorul și președintele CC Trust Group AG, un birou familial activ la nivel internațional, investit în sectoarele de biotehnologie, aviație privată, agrement, farmaceutice, servicii profesionale, imobiliare și tehnologie. Cu peste 30 de ani de experiență în finanțare corporativă, fuziuni și achiziții, capital de risc și capital privat, domnul Cisullo se numără printre cei mai bogați 300 de oameni din Elveția și este un investitor activ pe piața imobiliară rezidențială și comercială din România.

Domnul Cisullo a fost numit Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la 28.09.2020 și Președinte al Consiliului de Administrație al One United Properties la 20.05.2021, iar mandatul său actual este valabil până la 31.05.2022.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 160.541.694, deținute prin CC Trust Group AG.

VICTOR CĂPITANU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1979, Victor este co-fondator și membru executiv al Consiliului de Administrație al One United Properties, coordonând activitățile de vânzări, marketing și investiții.

Victor deține atestare CFA, o diplomă în Finanțe și Bănci de la Academia de Studii Economice din București și a urmat un program de Executive Private Equity la Universitatea Harvard și un program de Executive la Singularity University din Silicon Valley.

Victor Căpitanu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 09.05.2016.

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 766.012.422, deținute prin Vinci Ver Holding SRL.

ANDREI-LIVIU DIACONESCU

Membru executiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1975, Andrei este co-fondator și Membru Executiv al Consiliului de Administrație al One United Properties, coordonând activitățile de Operațiuni, Financiare și Juridice. Andrei deține un EMBA de la ASEBUSS și o diplomă în drept internațional de la Universitatea din Macedonia, Salonic.

Andrei Diaconescu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la 09.05.2016.

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 766.012.422, deținute prin OA Liviu Holding Invest SRL.

MARIUS MIHAIL DIACONU

Membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, independent



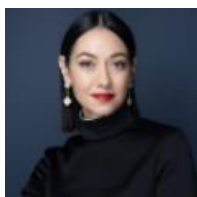
Născut în 1973, domnul Diaconu este un investitor activ și executiv cu o experiență de peste 20 de ani. Proiectele sale acoperă sănătatea animalelor, imobiliare, IT, agricultură, divertisment, servicii industriale și au fost dezvoltate în Europa, Asia și SUA. Marius este fondatorul (1999) și CEO al Altius SRL, lider de piață pentru produse de sănătate animală și cel mai mare importator din România, cu o prezență regională care include Bulgaria și Moldova. Domnul Diaconu este licențiat în Marketing de la Academia de Studii Economice București (1997).

Domnul Diaconu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties în data de 28.09.2020.

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 130.885.047.

ADRIANA-ANCA DAMOUR

Membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, independent



Născută în 1976, doamna Damour este CEO la DCraig Real Estate. Fostă membră a Consiliului de Administrație al Carrefour România, ea a coordonat activitățile de extindere a afacerii companiei. Anterior, ea a deținut diverse funcții de director la Carrefour Property România, conducând echipele de expansiune și dezvoltare în susținerea uneia dintre cele mai rapide extinderi ale Grupului Carrefour. Doamna Damour a obținut un MBA la IMD în 2012, după ce a absolvit Science PO (IEP Paris) în 2002 și o diplomă Summa cum Laude la Institutul Francez Român de Drept Internațional al Afacerilor în 2000.

Doamna Damour a fost numită membră a Consiliului de Administrație al One United Properties la 09.05.2016

Doamna Damour nu deținea nicio acțiune ONE la 31.12.2021.

GABRIEL-IONUT DUMITRESCU

Membru neexecutiv al Consiliului de Administrație



Născut în 1970, domnul Dumitrescu este un pionier în industria imobiliară românească și unul dintre cei mai experimentați specialiști RE de birouri din țară. El a fondat Eurisko (1997), un broker local de RE, care a crescut în zece ani la 14 milioane de dolari în venituri, și BSS (2003), cea mai mare firmă de management RE din România. După ce s-a retras din aceste afaceri, domnul Dumitrescu a înființat Element Development (2008), unul dintre cei mai activi dezvoltatori RE din România, și a încheiat un parteneriat cu OUP pentru a construi divizia de birouri a firmei.

Domnul Dumitrescu a fost numit în funcția de Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la data de 09.05.2016.

Domnul Dumitrescu nu deținea nicio acțiune ONE la 31.12.2021.

DRAGOȘ-HORIA MANDA

Membru neexecutiv al Consiliului de Administrație, independent



Născut în 1960, domnul Manda este Președintele Consiliului de Administrație al Patria Bank și Managing Partner al Axxess Capital. Are peste 17 ani de experiență în private equity în zona de Sud-Est a Europei și un istoric impresionant ca Președinte/Membru în cadrul consiliilor de administrație ale diferitelor fonduri de private equity, precum Romanian American Enterprise Fund, Balkan Accession Fund și Emerging Europe Accession Fund. În cariera sa, domnul Manda a supervizat investiții de capital de peste 200 de milioane de euro în industrii precum IT, retail, servicii financiare, energie și producție.

Domnul Manda a fost numit Membru al Consiliului de Administrație al One United Properties la 24.04.2019.

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 6.642.958.

Niciunul dintre membrii Consiliului de Administrație al One United Properties nu a fost interzis de către o instanță să ocupe o funcție în calitate de membru al consiliului de administrație sau al consiliului de supraveghere al unei companii în ultimii 5 ani și nici nu au existat cazuri de insolvență, lichidare, faliment sau cazuri administrative speciale în oricare dintre Companiile în care persoanele de mai sus au fost membri ai consiliului de administrație sau ai consiliului de supraveghere. În ultimii 5 ani nu au existat litigii sau proceduri administrative în care membrii Consiliului de Administrație One United Properties să fi fost implicați în contextul activității lor în cadrul emitentului, sau cu privire la capacitatea acestora de a-și îndeplini atribuțiile în cadrul emitentului.

Nu există niciun acord, înțelegere sau legătură de familie între oricare dintre membrii Consiliului de Administrație și orice altă persoană datorită căreia a fost numit administrator al companiei.

COMITETE CONSULTATIVE

Consiliul de Administrație a înființat Comitetul de Remunerare și Compensare, Comitetul de Risc și Audit, precum și Auditul Intern în 2021, înainte de IPO.

Atât Comitetul de Remunerare și Compensare, cât și Comitetul de Risc și Audit au în componența lor trei membri ai Consiliului de Administrație, dintre care unul este ales Președinte.

Membrii Comitetului de Risc și Audit la 31 decembrie 2021 erau:

- Dragos-Horia Manda, Președinte
- Marius-Mihail Diaconu, Membru
- Adriana-Anca Damour, Membru

Membrii Comitetului de Nominalizare și Remunerare la 31 decembrie 2021 erau:

- Claudio Cisullo, Președinte
- Victor Căpitanu, Membru
- Marius-Mihail Diaconu, Membru

CONDUCEREA EXECUTIVĂ

Biografiile aferente lui Victor Căpitanu și Andrei-Liviu Diaconescu, care acționează în calitate de co-CEO ai One United Properties, sunt prezentate mai sus.

COSMIN SAMOILA

Director Financiar



Cosmin este CFO al One United Properties din 2021. Are peste 17 ani de experiență în mai multe regiuni și linii de afaceri. A fost timp de 4 ani CFO al Grupului Sixt România și 10 ani la Adama Holding Group (parte a Immofinanz AG) unde, în calitate de Director Controlling și Managing Director, a coordonat toate aspectele financiare a peste 60 de active, situate în România și mai multe țări din sud-estul Europei. Cosmin și-a început cariera profesională la Ernst & Young, unde a fost auditor senior. A absolvit Academia de Studii Economice, este expert contabil autorizat în România și membru ACCA.

Acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 275.535.

BEATRICE DUMITRAȘCU

CEO Divizia Rezidențială



Beatrice s-a alăturat One United Properties în 2013 ca director de vânzări. Este un director imobiliar cu înaltă calificare. Și-a început cariera imobiliară în 2005 la Eurisko, ca broker rezidențial. Doi ani mai târziu, a devenit director al Departamentului Rezidențial, cu un portofoliu de peste 5.000 de unități rezidențiale de vânzare. Eurisko a fost achiziționată de CB Richard Ellis în 2008 pentru 35 de milioane de dolari. De atunci, Beatrice și-a construit o carieră alături de unii dintre cei mai mari dezvoltatori rezidențiali români, precum Conarg Real Estate, Adama, Sirius International, Tiriac Imobiliare, RO-IS International Development, Romconsulting, Anchor Group și chiar acționând independent timp de doi ani.

Numărul de acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 272.397.

MIHAI PĂDUROIU

CEO Divizia de Birouri



Mihai s-a alăturat One United Properties în noiembrie 2019. Are o carieră îndelungată pe piața imobiliară locală, în unele dintre cele mai mari companii internaționale de consultanță. Pe parcursul celor 13 ani de activitate în domeniul imobiliar, a fost implicat în numeroase procese de relocare atât pentru companii multinaționale, cât și locale, tranzacționând peste 500.000 mp de birouri în toată această perioadă.

Mihai este licențiat în Relații Economice Internaționale de la Academia de Studii Economice și este membru al RICS 2016 (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 126.000 deținute prin PMA PRIME PROPERTY CONSULTING SRL.

VICTOR SAVI-NIMS

Director Juridic



Victor este Director Juridic al One United Properties din decembrie 2019. Este un avocat experimentat, cu o perspicacitate puternică pentru afaceri, dobândită prin coordonarea imobiliară și construcții integrate, fuziuni și achiziții, servicii bancare/finanțare, precum și servicii juridice corporative și comerciale. A lucrat în cadrul Mitel & Partners, unde a gestionat clienți internaționali în proiecte imobiliare și de M&A, și cu Alexandrion Group, unde a coordonat Departamentul Juridic. A absolvit Facultatea de Drept Nicolae Titulescu din București și deține un LLM în Dreptul Afacerilor și un Master în Ecologie și Dezvoltare Durabilă de la Universitatea din București – Catedra UNESCO Cousteau. Victor este membru al Baroului București și al Asociației Naționale a Avocaților din România.

Număr de acțiuni ONE deținute la 31.12.2021: 277.920.

Niciunui dintre membrii echipei executive nu i s-a interzis în ultimii 5 ani de către instanță să îndeplinească funcția de Membru al unui Consiliu de Administrație sau al unui Consiliu de Supraveghere. În ultimii 5 ani, nu au existat cazuri de insolvență, lichidare, faliment sau administrare specială a societăților comerciale în care membrii executivi au ocupat funcții în Consiliu de Administrație sau în Consiliu de Supraveghere. Niciunul dintre directorii executivi nu desfășoară activitate profesională care ar concura cu cea a emitentului.

ANGAJAȚI

La 31 decembrie 2021, Grupul avea 88 de angajați (dintre care 83 cu normă întreagă), toți desfășurându-și activitatea la sediul central al One United Properties din București, România. Dintre toți angajații, 95% aveau studii superioare, 5% deținând la sfârșitul anului 2021 diploma de liceu. One United Properties are printre angajați studenți universitari care dețin roluri de juniori în cadrul companiei, care sunt în prezent în curs de obținere a diplomei universitare.

La nivelul One United Properties și al filialelor sale nu există sindicate organizate și nu au fost încheiate contracte colective.

Grupul a avut și 65 de colaboratori.

PARTENERII DE AFACERI

În activitatea sa de zi cu zi, One United Properties colaborează cu mulți contractori. În 2021, One United Properties a colaborat cu aproximativ 850 de furnizori terți, dintre care aproximativ 11% erau furnizori semnificativi.

În ceea ce privește operațiunile și dezvoltarea, acestea includ companii de construcții, arhitecți și planificatori de construcții, companii de materiale de construcții, mobilier și amenajări, consultanți tehnici, agenți imobiliari, furnizori de utilități, furnizori de facilități și alți furnizori specialiști (securitate, eliminarea deșeurilor etc.). Dintre toți acești parteneri, un grup deosebit de important sunt contractorii care dezvoltă proiecte One United Properties. Pe partea corporativă, One United Properties colaborează în mod regulat cu avocați, auditori, evaluatori, consilieri corporativi și de afaceri și specialiști în anumite domenii. În 2021, nu au existat modificări speciale în lanțul de aprovizionare al One United Properties.

EVENIMENTE CHEIE ÎN 2021

PRINCIPALELE EVENIMENTE DE BUSINESS

Achiziția de teren pentru One Lake Club

În iunie 2021, One United Properties a achiziționat un teren cu suprafața de 2,1 ha cu deschidere directă spre Lacul Tei și aproape de Cartierul Floreasca și One Verdi Park, unde va fi construit One Lake Club - un complex rezidențial cu circuit închis de ultimă generație. Până în prezent, Grupul a efectuat o plată în avans de 3 milioane de euro. Suma rămasă va fi plătită în maximum doi ani, dar nu mai târziu după eliberarea autorizației de construire. **Mai multe informații AICI.**

Încheierea unui pre-SPA pentru terenul destinat One High District

În iunie 2021, One United Properties a încheiat un pre-SPA pentru un teren de 2,5 ha, unde va fi construit One High District un nou ansamblu de înaltă calitate în inima Sectorului 2 al Bucureștiului, cu acces facil către cartierul Floreasca, situat pe drumul Fabrica de Glucoza nou lărgit. Terenul va fi plătit parțial în numerar și în mare parte în schimbul apartamentelor, la finalizarea dezvoltării. **Mai multe informații AICI.**

Finalizarea și începerea livrării către clienții finali ai One Mircea Eliade

În al doilea trimestru al anului 2021 au fost livrate One Mircea Eliade, componenta rezidențială a dezvoltării mixte One Floreasca City, împreună cu componenta de birouri, One Tower. One Mircea Eliade cuprinde 244 de apartamente, peste 1.000 mp de spații comerciale și peste 540 de locuri de parcare, amplasate în 3 turnuri cu regim de înălțime de 15 etaje (2 turnuri) și 20 de etaje (1 turn), cu o suprafață totală construită de aproximativ 61.000. mp.

Locatarii au început să se mute în noile lor birouri de la One Tower

În primul semestru al anului 2021 a fost livrat One Tower. Situat în centrul Cartierului Floreasca din București și în imediata apropiere a Parcului Floreasca, One Tower este unul dintre cele 4 turnuri care formează dezvoltarea One Floreasca City. Toate cele 4 clădiri au parcare subterană, zone verzi și spații comune pietonale, restaurante și bistrouri de lux. Fiecare clădire este proiectată pentru a funcționa independent. La 31 decembrie 2021, One Tower era închiriat în proporție de 85%.

One Tower este inclus în categoria clădirilor de birouri Clasa AAA și are P+16 etaje, cu o structură inovatoare post-tensionată (fără stâlpi interiori și grinzi), și, de asemenea, este pre-certificat LEED Platinum v4, cel mai înalt nivel de certificare verde și sustenabilă din lume.

Finalizarea construcției One Mamaia Nord – Faza I

În primul semestru al anului 2021, a fost finalizată construcția One Mamaia Nord, una dintre cele mai exclusiviste dezvoltări rezidențiale de la Marea Neagră, situată în partea de Nord a Mamaiei (Constanța), cea mai căutată stațiune de vacanță de pe litoralul românesc. Reședințele includ 50 de apartamente cu deschidere directă la plajă, parcare subterană și un lobby emblematic. Loturile de teren pentru următoarele 5 faze au fost asigurate în primul semestru 2021 și compania este în proces de autorizare a fazei a doua.

Autorizație de construire pentru dezvoltare rezidențială eliberată pentru One Cotroceni Park

În aprilie 2021, One United Properties a primit autorizația de construcție pentru componenta rezidențială a One Cotroceni Park, o dezvoltare imobiliară cu destinație mixtă care include reședințe, spații comerciale și birouri. Dezvoltat pe o parte din suprafața totală de 5,8 hectare,

One Cotroceni Park va avea peste 800 de apartamente și cca. 16.000 mp de spații comerciale la parter și primul etaj. În prezent, aceasta este cea mai mare dezvoltare în construcție din România. **Mai multe informații AICI.**

Achiziționarea monumentului istoric One Athénée

În data de 2 septembrie 2021, One United Properties a anunțat achiziția unui imobil situat pe strada Georges Clemenceau nr.2, Sector 1, București, lângă Ateneul Român pentru 4,9 milioane de euro plus TVA. Clădirea va fi utilizată pentru o nouă dezvoltare a Companiei - One Athénée, cu o valoare brută de dezvoltare estimată la 24 de milioane de euro. Clasificată ca monument istoric, clădirea va fi renovată în întregime de către Grup. One Athénée este prima dezvoltare a One United Properties unde compania a achiziționat un monument cultural cu scopul de a proteja și reabilita patrimoniul cultural din centrul Bucureștiului. **Mai multe informații AICI.**

Achiziționarea One Carpathian Lodge

În data de 1 octombrie 2021, One United Properties a anunțat achiziția unui pachet majoritar de acțiuni al One Carpathian Lodge, un hotel de tip boutique situat în județul Buzău. Proprietatea se află într-o locație unică, fiind înconjurată doar de pădure cât se vede cu ochii. One Carpathian Lodge, precum și cele 49 ha de pădure și 7 ha de teren pentru dezvoltare, vor fi operate în regim de închiriere pentru o perioadă de 10 ani de către Le Manoir, un grup de afaceri din domeniul gastronomiei rafinate. Obiectivul pe termen mediu este transformarea locației în prima proprietate Relais & Châteaux din România, odată cu finalizarea investițiilor axate pe renovarea și amenajarea locației. Valoarea tranzacției s-a ridicat la 2,27 milioane euro. Grupul estimează că locația va fi operațională pentru primirea clienților înainte de sfârșitul anului 2023. Grupul vizează investiții suplimentare pentru a crește capacitatea camerelor proprietății. **Mai multe informații AICI.**

Contract de finanțare pentru OCP

În data de 26 iulie 2021, Grupul a anunțat încheierea unui acord de finanțare de până la 78 milioane de euro pentru componenta de birouri în cadrul proiectului One Cotroceni Park. Băncile finanțatoare sunt BCR, BRD Group Société Générale și Erste Bank A.G., iar scadența împrumuturilor este de 7 ani. Finanțarea a fost acordată către One Cotroceni Park Office S.A. (c. 40 milioane de euro) și One Cotroceni Park Office Faza 2 S.A. (c. 28 milioane de euro) în calitate de debitori. O facilitate de TVA de 9 milioane de euro a făcut, de asemenea, parte din acord. **Mai multe informații AICI.**

Achiziția indirectă a pachetului majoritar al Bucur Obor SA

În data de 19 noiembrie 2021, One United Properties a anunțat intenția de achiziționare (indirectă prin BO Retail Invest S.R.L.) a pachetului majoritar al Bucur Obor, o companie listată pe Sistemul Multilateral de Tranzacționare al Bursei de Valori București, sub simbolul BUCU. În aceeași zi, prin împrumutul pus la dispoziție de Companie, BO Retail Invest S.R.L. a achiziționat 54,4351% din capitalul social al Bucur Obor S.A. contra unei sume de 64.935.000 lei (preț per acțiune: 8.918 lei). Tranzacția a făcut obiectul unei autorizări din partea Consiliului Concurenței, pe care Compania a obținut-o în data de 4 februarie 2022. În data de 8 februarie 2022, One United Properties a finalizat achiziționarea de către Companie a controlului unic direct asupra BO Retail Invest S.R.L., și indirect a controlului asupra Bucur Obor. Achiziționarea pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor este în concordanță cu strategia One United Properties de a crește ponderea profiturilor din chirii în profiturile totale ale Companiei. **Mai multe informații AICI.**

Recepționare One Cotroceni Park Office Faza I

În data de 17 ianuarie 2022, Grupul a informat piața despre recepționarea One Cotroceni Park Office Faza I, dezvoltarea de birouri și spații comerciale. Dezvoltarea are o suprafață închiriabilă brută (GLA) de 46.000 mp. La momentul publicării acestui raport, 78% din spațiile de birouri și comerciale au fost închiriate. **Mai multe informații AICI.**

Portofoliul actual al Companiei include 101.000 mp de spații de birouri în cadrul One Tower, One Cotroceni Park Office Faza I, One Herastrau Office și One North Gate, și va ajunge la GLA de 136.000 mp după livrarea One Cotroceni Park Office Faza II.

PRINCIPALELE EVENIMENTE DE GUVERNANȚĂ

AGOA și AGEA din 19 aprilie 2021

Punctele cheie votate în AGOA au inclus (a) aprobarea situațiilor financiare statutare individuale pentru exercițiul financiar încheiat la 31.12.2020, situațiile financiare consolidate la nivel de grup pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020 precum și raportul administratorilor aferent, (b) aprobarea distribuirii de dividende în valoare de 49.243.000 lei pentru anul fiscal 2020, (c) aprobarea algoritmului propus de Consiliul de Administrație cu privire la acordarea unor bonificări membrilor executivi ai Consiliului de Administrație concretizată în acordarea unui pachet de acțiuni de maximum 5% din capitalul social, care va fi investit în următorii 5 ani.

Punctele cheie votate în AGEA au inclus (a) aprobarea listării societății pe piața reglementată a Bursei de Valori București, inițial ca ofertă secundară de acțiuni și (b) încheierea de către One Peninsula SRL, filială societății a unei facilități de credit în valoare de 15.000.000 de euro.

AGOA și AGEA din 26 mai 2021

Punctul cheie votat în AGOA a inclus aprobarea situațiilor financiare consolidate la nivel de grup pentru anul încheiat la 31 decembrie 2020, ajustate la cerințele și standardele auditorului pentru listarea.

Punctele cheie votate în AGEA au inclus (a) aprobarea creării a două clase de acțiuni în cadrul companiei, Clasa A și Clasa B (care era menită să ofere 5 voturi per acțiune pentru un pachet de acțiuni reprezentând 25% din capitalul social al societății) [această operațiune a fost retrasă prin AGEA desfășurată la 8 iunie 2021] și (b) aprobarea contractării unei facilități de credit în valoare de 78 milioane de euro de către One Cotroceni Park Office SA și One Cotroceni Park Office Faza 2 SA două filiale ale companiei.

Numirea domnului Claudio Cisullo în funcția de Președinte al Consiliului de Administrație

În mai 2021, Compania a anunțat alegerea lui Claudio Cisullo în funcția de Președinte al Consiliului de Administrație începând cu 20 mai 2021. **Mai multe informații AICI.**

AGEA din 8 iunie 2021

Punctul cheie votat în AGEA a fost aprobarea majorării capitalului social al Societății în contextul listării pe piața reglementată a Bursei de Valori București.

AGOA și AGEA din 10 septembrie 2021

În data de 10 septembrie 2021, One United Properties a organizat Adunările Ordinare și Extraordinare ale Acționarilor. Punctele cheie aprobate în AGOA au inclus distribuirea de dividende în valoare totală de 32,5 milioane de lei către acționarii Companiei, din profitul nerepartizat aferent anilor financiari anteriori, și numirea domnului Daniel Dines sau a unui reprezentant adecvat în calitate de invitat permanent la ședințele Consiliului de Administrație.

În cadrul AGEA, acționarii au aprobat operațiunea de majorare a capitalului social cu suma de

până la 228,8 milioane de lei și emiterea de până la 1.144.062.353 de acțiuni noi cu o valoare nominală de 0,2 lei per acțiune prin încorporarea a aproximativ 80% din primele de emisiune rezultate în urma IPO-ului care a avut loc în perioada 22 iunie – 2 iulie 2021. Acțiunile noi au fost alocate în proporție de 4 acțiuni noi pentru fiecare 5 acțiuni deținute, acționarilor care au deținut acțiuni ONE la data de înregistrare 17 decembrie 2021. **Mai mult informatii AICI.**

Plata dividendelor

În data de 11 octombrie 2021, Societatea a plătit acționarilor dividende pentru primul semestru din 2021 în valoare totală de 32,5 milioane lei (dividend brut de 0,022726034 lei pe acțiune, randament anualizat al dividendelor de 2,3%), din profitul nedistribuit pentru exercițiile financiare precedente. One United Properties are o politică de distribuire a dividendelor către acționari de până la 35% din profitul brut consolidat. Compania a plătit dividende acționarilor în ultimii 5 ani și intenționează să continue să plătească dividende, semestrial.

Menținerea structurii de acțiuni de o singură clasă

În data de 4 noiembrie 2021, Victor Căpitanu și Andrei Diaconescu au informat Consiliul de Administrație al Companiei că au decis să renunțe la dreptul de a li se atribui acțiunile clasa B. Consiliul de Administrație a luat la cunoștință această decizie, iar în următoarea zi, Compania a informat piața că va menține structura existentă cu o singură clasă de acțiuni, care conferă tuturor acționarilor un drept de vot pentru fiecare acțiune deținută. **Mai multe informatii AICI.**

Aderarea la UN Global Compact

În data de 6 decembrie 2021, One United Properties a informat piața cu privire la aderarea companiei la United Nations Global Compact, cea mai mare inițiativă de sustenabilitate corporativă din lume. Prin aderarea la UN Global Compact, One United Properties s-a angajat să sprijine cele Zece Principii ale Pactului Global privind drepturile omului, munca, mediul și combaterea corupției, precum și să raporteze periodic progresele înregistrate. **Mai multe informatii AICI.**

Una dintre primele inițiative puse în practică având în vedere UN Global Compact, a fost parteneriatul semnat de One United Properties cu Veolia România Soluții Integrate S.A. pentru a implementa soluții de eficientizare energetică sustenabile în dezvoltările rezidențiale ale One United Properties. Primele două dezvoltări care beneficiază de acest parteneriat sunt One Lake District și One Peninsula. **Mai multe informatii AICI.**

Publicarea primului Raport de Sustenabilitate

Aderarea la UN Global Compact face parte dintr-o strategie de sustenabilitate mai amplă a One United Properties, principalul dezvoltator sustenabil din România. În acest context, la sfârșitul lunii decembrie 2021, One United Properties a publicat primul Raport de Sustenabilitate, pentru 2020. Raportul își propune să ofere tuturor părților interesate ale Companiei o perspectivă și un punct de referință asupra aspectelor de Mediu, Sociale și de Guvernanță ale companiei în anul 2020, an premergător IPO-ului de la Bursa de Valori București. One United Properties va publica Raport de Sustenabilitate anual. **Raportul pentru 2020 este disponibil AICI.**

ACTIVITATEA DE VÂNZARE ÎN 2021

VÂNZĂRI REZIDENȚIALE

699 de apartamente cu o suprafață totală de 62.514 mp, 926 de locuri de parcare și 69 de spații comerciale și alte unități au fost vândute și pre-vândute pentru un total de 202,2 milioane de euro în 2021. În 2020, Grupul a vândut 184 de apartamente, cu o suprafață totală de 28.915 mp, 249 de locuri de parcare și 7 spații comerciale și alte unități pentru un total de 94 milioane de euro.

În 2021, cele mai căutate apartamente au fost apartamentele cu 2 camere, care au înregistrat o creștere a cererii cu 630%, urmate de apartamentele cu 3 camere, pentru care cererea s-a apreciat cu 137%. Creșterea pentru aceste două tipuri de apartamente a fost determinată de vânzările din cadrul One Cotroceni Park. Vânzările pe tip de apartament sunt prezentate mai jos:

Tip apartament	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
Studio	0	11	100%
2 camere	64	467	630%
3 camere	57	135	137%
4 camere	49	74	51%
5+ camere/vile	14	12	-14%
TOTAL UNITĂȚI VÂNDUTE³	184	699	280%

Vânzările au explodat în 2021, în primul rând datorită demarării vânzărilor în a doua jumătate a anului pentru One Cotroceni Park. În S2 2021, Grupul a vândut 479 din 868 de unități rezidențiale disponibile, majoritatea semnificativă a unităților fiind apartamente cu două camere. Dezvoltarea are data de finalizare estimată pentru Q4 2023 și este cea mai mare dezvoltare a One United Properties până în prezent și totodată cea mai importantă în segmentul cu potențial ridicat de clienți cu venituri medii spre medii-mari.

Mai mult, în 2021, Grupul a înregistrat o creștere de aproape 10 ori a vânzărilor³ de apartamente în cadrul One Verdi Park, o dezvoltare cu 334 de unități rezidențiale, estimată a fi livrată în T4 2022. O creștere semnificativă a vânzărilor a fost înregistrată și pentru alte dezvoltări programate să fie livrate în 2022: creștere cu 69% a vânzărilor la One Modrogan și 44% la One Floreasca Vista (fosta dezvoltare Neo Floreasca Lake⁴), precum și creștere cu 43% pentru One Peninsula, dezvoltare programată să fie finalizată în T2 2023. Aceste creșteri au fost contrabalansate de încetinirea vânzărilor în cadrul dezvoltărilor deja livrate sau care urmează să fie livrate și care sunt în mare parte deja vândute, respectiv One Mircea Eliade, One Mamaia Nord (fosta dezvoltare Neo Mamaia¹), One Herastrau Towers și One Timpuri Noi¹.

Dezvoltare	Livrare	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
One Mircea Eliade	T4 2020	28	22	-21%
One Mamaia Nord	T1 2021	15	1	-93%
One Herastrau Towers	T4 2021	11	4	-64%
One Timpuri Noi	T1 2022	49	12	-76%
One Floreasca Vista	T2 2022	16	23	44%
One Verdi Park	T4 2022	11	103	836%
One Modrogan	T4 2022	13	22	69%
One Peninsula	T2 2023	23	33	43%
One Cotroceni Park	T4 2023	18	479	2561%
TOTAL UNITĂȚI VINDUTE³		184	699	280%

Vânzările proprietăților rezidențiale prezentate mai sus nu includ prevânzările către early clients (vânzări cu o marjă redusă care sprijină finanțarea achiziției de teren). Acestea sunt unități

³ Vânzările și unitățile vândute includ unități vândute și pre-vândute.

⁴ Începând cu noiembrie 2021, One United Properties a decis să renunțe la marca NEO din cauza dificultății de a-l poziționa la un nivel concurent cu ONE, în ciuda calității înalte și a designului produsului. În consecință, toate dezvoltările care au folosit numele NEO au fost rebranduite. Noile denumiri sunt următoarele: One Mamaia Nord (fosta Neo Mamaia), One Floreasca Vista (fosta Neo Floreasca Lake), One Timpuri Noi (fosta Neo Timpuri Noi).

¹ Participație deținută de One Long Term Investments SRL.

(apartamente, locuri de parcare și spații comerciale) pe care Grupul le-a pre-vândut clienților în faze incipiente ale dezvoltărilor, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție. Valoarea totală a acestor vânzări în 2021 a fost de 53,6 milioane de euro, față de 8,6 milioane de euro în 2020, o creștere cu 522%.

PORTOFOLIUL DE TERENURI

La data de 31 decembrie 2021, One United Properties deținea terenuri pentru viitoare dezvoltări rezidențiale, aflate în proces de obținere a autorizației de construcție și în fază de planificare (având estimată demararea construcției în 2022) în București și Constanța (Mamaia), care au o suprafață totală de 159.000 mp și pe care Grupul preconizează dezvoltarea a peste 4.000 de apartamente.

În afară de portofoliul de terenuri deținut, compania dispune de oportunități semnificative de achiziție, suprafețe de teren avute în vedere pentru dezvoltări ulterioare.

REZULTATE FINANCIARE CONSOLIDATE

PRINCIPALELE SITUAȚII FINANCIARE

- **Creștere de 109% a veniturilor consolidate⁵** a One United Properties comparativ cu 2020, Grupul atingând un prag anual istoric de **1,120 miliarde lei** în venituri.
- Veniturile la nivel anual din **segmentul rezidențial** au ajuns la **703,3 milioane de lei** în 2021, o creștere cu 61%. **Marja netă** a segmentului rezidențial a ajuns la **36%**, o creștere de 1 pp față de 2020.
- Veniturile și profiturile din dezvoltarea de **clădiri de birouri** a crescut cu 412% în 2021, ajungând la **298,6 milioane lei** datorită dezvoltării avansate a clădirilor de birouri și creșterii nivelului de închiriere și pre-închiriere pentru spațiile de birouri. Veniturile din divizia de birouri au ajuns la 11,8 milioane lei, o creștere cu 608%.
- **Cheltuieli Generale & Administrative nete** au crescut cu 21%, de la 33,4 lei la 40,5 milioane de lei, determinate de costurile de exploatare ale clădirilor rezidențiale finalizate și de creșterea activităților de CSR (sponsorizări, deductibile integral din taxe). **Cheltuielile administrative** au crescut cu doar 8%, ajungând la 32,4 milioane lei, în ciuda unei dimensiuni semnificativ mai mari a companiei și a operațiunilor. **EBITDA** a crescut cu 182%, ajungând la **612,7 milioane de lei** în 2021.
- **Profitul brut** a ajuns la **604,4 milioane lei** în 2021, în creștere cu 192% față de 2020, în timp ce profitul net a crescut cu 188%, ajungând la **509,7 milioane lei**.
- **Poziția de numerar** a crescut cu 197% în 2021, la **508,4 milioane lei** la sfârșitul anului 2021.
- **Loan to value** (raportul între valoarea creditelor și datoriilor financiare și valoarea de piață a proprietăților imobiliare) a fost de 24% la sfârșitul anului 2021, o scădere de 6pp față de 31 decembrie 2020, demonstrând o situație financiară solidă și un grad de îndatorare scăzut al Grupului în comparație cu companii similare din Europa.

ANALIZA VENITURILOR

Cifra de afaceri anuală consolidată a One United Properties a atins pragul istoric de 1.120 miliarde de lei, în creștere cu 109% față de 2020. Dublarea cifrei de afaceri a fost determinată în primul rând de o creștere cu 61% a veniturilor din vânzarea proprietăților rezidențiale, care au ajuns la 703,3 milioane de lei în 2021. Venitul net din vânzările rezidențiale a fost de 251,7 milioane lei în 2021, în creștere cu 64% față de 2020, generând o marjă netă pentru segmentul rezidențial de 36%, o creștere de 1pp față de 2020.

Veniturile și profiturile din dezvoltarea clădirilor de birouri au crescut cu 412% în 2021, ajungând la 298,6 milioane lei datorită dezvoltării avansate a clădirilor de birouri, impactul principal fiind generat de recepționarea One Cotroceni Park Office Faza I, finalizarea lucrărilor structurale pentru OCP Office Faza II, One Tower începe să aducă venituri semnificative din chirii, precum și creșterea suprafețelor închiriate și pre-închiriate. Valoarea este evaluată de către evaluatorul independent Colliers.

Veniturile din chirii din cadrul diviziei de birouri au ajuns la 11,8 milioane lei, în creștere cu 608%. Cea mai mare parte a veniturilor a fost generată în S2 2021, datorită mutării chiriașilor în clădirea de birouri One Tower. La 31.12.2021, One Tower avea un grad de ocupare de 85%. Veniturile din chirii vor continua să crească în 2022 ca urmare a recepționării în decembrie 2021 a One Cotroceni Park Faza 1 (la momentul publicării acestui raport, gradul de închiriere este de 78%), închirierea aproape integrală a One Tower (la momentul publicării acestui raport, gradul de închiriere este de 94%), precum și prin consolidarea rezultatelor înregistrate de Bucur Obor.

Cheltuielile generale și administrative au crescut cu 23%, de la 33,4 lei la 40,5 milioane lei, determinate de costurile de operare ale clădirilor finalizate și de creșterea activităților de CSR. Cheltuielile administrative au crescut cu doar 8%, ajungând la 32,4 milioane lei, în ciuda unei dimensiuni semnificativ mai mari a companiei și operațiunilor, în timp ce alte cheltuieli de

⁵ Cifra de afaceri include veniturile din vânzările de proprietăți rezidențiale, chirii, servicii către chiriași, câștiguri investiții imobiliare și alte venituri din exploatare.

exploatare au crescut cu 185%, atingând o valoare de 10,7 milioane lei, creștere determinată în principal de costurile de funcționare ale clădirilor rezidențiale finalizate și de donații și sponsorizări care sunt integral deductibile din impozitul pe profit. Includerea costurilor de funcționare ale dezvoltărilor rezidențiale în alte cheltuieli de exploatare este determinată de faptul că dezvoltarea deja finalizată One Mircea Eliade nu a fost încă vândută în totalitate.

EBITDA a crescut cu 182%, de la 217,3 lei la 612,7 milioane de lei. Profitul brut a ajuns la 604,4 milioane lei, o creștere cu 192% față de 2020, în timp ce profitul net a crescut cu 188%, ajungând la 509,7 milioane lei. Impozitul pe venit pentru anul 2021 s-a ridicat la 94,7 milioane lei, din care 15,7 milioane lei reprezintă cheltuiala efectivă, iar restul reprezintă impozitul amânat pe profit, generat în principal de câștigurile din evaluarea proprietăților, care vor deveni impozabile doar în cazul vânzărilor acestora.

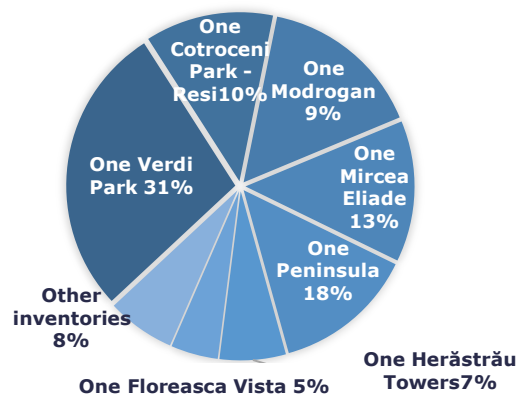
Poziții P&L selectate (RON)	2020	2021	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	437.503.724	703.317.672	61%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	58.349.105	298.636.043	412%
Venituri din chirii	1.313.724	6.544.367	398%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	355.719	5.277.520	1384%
Alte venituri operaționale	1.377.287	5.688.365	313%
Câștiguri din dezvoltarea proprietăților de birouri	3.739.093	44.364.366	1087%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (portofoliul de terenuri)	34.165.272	56.187.770	64%
Costul proprietăților rezidențiale vândute	(284.286.135)	(451.583.531)	59%
Cheltuieli G&A	33.406.620	40.497.150	21%
EBITDA	217.325.786	612.655.241	182%
EBT	206.658.661	604.418.805	192%
Profit net	176.936.343	509.687.153	188%

ACTIVE

Activele totale au crescut cu 64% în 2021, ajungând la 2,797 miliarde de lei. Activele imobilizate au crescut cu 42%, ajungând la 1,493 miliarde de lei, determinate de o creștere cu 43% a investițiilor imobiliare care au ajuns la 1,449 miliarde de lei la 31.12.2021 ca urmare a recepționării One Cotroceni Park Office Faza I, finalizarea structurii pe OCP Office Faza II, precum și atingerea gradului de ocupare de aproape 90% în One Tower (toate aceste elemente influențând și veniturile din clădirile de birouri în curs de dezvoltare din situațiile financiare). Activele circulante aproape s-au dublat, ajungând la 1,304 miliarde de lei, determinate în principal de triplarea numerarului și a echivalentelor de numerar (508,3 milioane lei la 31.12.2021), creșterea cu 92% a creanțelor comerciale (201,4 milioane lei) și creșterea cu 34% a proprietăților rezidențiale.

Creșterea proprietăților rezidențiale, de la 257,3 milioane lei, la 344 milioane de lei, a fost generată de construcția de dezvoltări rezidențiale și reclassificarea parțială a investițiilor imobiliare One Cotroceni Park și reclassificarea componentei de birouri a One Verdi Park, unde al doilea dintre cele două a fost autorizat pentru dezvoltare rezidențială.

Proprietăți rezidențiale în '000 RON	31.12.2020	31.12.2021
One Verdi Park	10.459	105.693
One Cotroceni Park - Rezidențial	-	35.007
One Modrogan	57.636	29.866
One Mircea Eliade	58.825	45.598
One Peninsula	52.067	60.217
One Herăstrău Towers	36.271	23.738
One Floreasca Vista	13.457	17.041
One Timpuri Noi	11.277	10.949
One Mamaia Nord 2	7.401	2.793
One Herăstrău Vista	5.519	4.818
One Mamaia Nord 1	3.303	7.152
Alte stocuri	1.131	1.107
TOTAL	257.348	343.978



Poziția de numerar a crescut cu 197% în 2021, ajungând la 508,3 milioane lei la sfârșitul anului 2021, determinată de încasările nete de numerar din IPO, în valoare de 252 de milioane de lei și de fluxurile de numerar pozitive generate din activitatea de vânzări și închiriere. Comparativ cu trimestrul trecut, poziția de numerar a scăzut cu 16% datorită investițiilor continue în dezvoltări precum și în portofoliul de terenuri, precum și datorită achiziției indirecte a pachetului majoritar de acțiuni al Bucur Obor pentru 64,9 milioane de lei.

CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII

Capitalurile proprii s-au dublat în 2021, ajungând la 1,647 miliarde lei. Creșterea a fost determinată în principal de profiturile generate de companie (profitul reportat și rezervele care au ajuns la 803,2 milioane lei la sfârșitul anului 2021) și de veniturile de 252 milioane lei din IPO care a avut loc în T3 2021.

Datoriile au crescut cu 31% în 2021, însumând 1,150 miliarde lei la sfârșitul lui 2021, determinate în principal de o creștere cu 99% a pasivelor pe termen lung (581 milioane de lei la 31.12.2021) și compensate marginal de o scădere de 3% a datoriilor pe termen scurt (569,2 milioane de lei la 31.12.2021). Această evoluție a fost determinată în primul rând de înlocuirea datoriilor pe termen scurt în S1 2021 cu un împrumut de investiții pe termen lung de la Banca de Comerț și Dezvoltare a Mării Negre, așa cum este menționat în raportul S1 2021. Mai mult, în T3 2021, Grupul a convertit datoria pe termen lung de la acționarii minoritari în valoare totală de 114,5 milioane lei în capitaluri proprii ale One Cotroceni Park. Această scădere a fost însă compensată de un împrumut bancar pe termen lung în valoare de cca. 80 milioane de lei, care reprezintă în principal sumele atrase din împrumuturile bancare pentru One Cotroceni Park Office Faza I și One Peninsula în T4 2021.

INDICATORI FINANCIARI CHEIE

Principalii indicatori financiari ai One United Properties, rezultat consolidat, la 31 decembrie 2021, sunt prezentați mai jos.

**Date financiare
în '000 RON**

31 decembrie 2021

Indicatorul lichidității curente

<u>Active curente</u>	<u>1.304.327.994</u>	= 2,3
Datorii curente	569.201.804	

Indicatorul gradului de îndatorare

<u>Capital împrumutat</u> x100	<u>432.162.310</u>	= 26,2%
Capital propriu	1.646.957.217	

Viteza de rotație a debitelor clienți

<u>Sold mediu clienți</u>	<u>153.006.753</u>	= 0,14
Cifra de afaceri	1.120.016.103	

Viteza de rotație a activelor imobilizate

<u>Cifra de afaceri</u>	<u>1.120.016.103</u>	= 0,75
Active imobilizate nete	1.492.831.494	

Loan to value

	31 decembrie 2021	31 decembrie 2020
<u>Datoria financiară</u>	<u>432.162.310</u>	<u>384.367.927</u>
	= 24%	= 30%
Active imobiliare	1.793.442.817	1.267.764.133

POLITICA DE DIVIDENDE

Dividendele Emitentului sunt distribuite din profitul anual net distribuibil pe baza situațiilor financiare anuale individuale auditate, după aprobarea acestora de către Adunarea Generală Ordinară a Emitentului („AGOA”) și după aprobarea propunerii privind dividendele de către AGOA. Profitul distribuibil este partea din profitul net al anului financiar care poate fi distribuită ca dividende după ce au fost efectuate distribuiri legale și statutare, cum ar fi distribuirea pentru rezerva legală și, acolo unde este cazul, utilizarea profitului net în alte scopuri prevăzute de lege (de exemplu, acoperirea pierderilor contabile din anul precedent, dacă este cazul).

Aționarii primesc dividende proporțional cu participația lor în capitalul social vărsat al Companiei și nu există niciun drept de prioritate sau preferință asupra distribuției de dividende în favoarea vreunui acționar.

Propunerea privind distribuirea dividendelor formulată de Consiliul de Administrație va fi supusă votului la AGOA, de regulă, la aceeași adunare în care situațiile financiare auditate ale Companiei sunt aprobate.

Consiliul de Administrație va avea în vedere în formularea propunerii către AGOA Companiei principiul repartizării a până la 35% din profitul brut consolidat obținut de către Societate, dar, în orice caz, cu respectarea oricăror prevederi privind distribuția de dividende incluse în contractele de finanțare. În cazul în care există deviații în afara acestui interval, acestea vor fi justificate și explicate acționarilor în perioadele în care vor avea loc.

În selectarea unei anumite rate de distribuire a dividendelor în conformitate cu politica Emitentului privind dividendele, Consiliul de Administrație va ține cont de următoarele:

- reducerea fluctuațiilor randamentului dividendelor de la o perioadă la alta, precum și a valorii absolute a dividendului pe acțiune;
- nevoile și oportunitățile investiționale ale Companiei;
- eventualele contribuții ale elementelor nemonetare la raportarea profitului net;
- resursele financiare pentru plata dividendelor, precum și gradul de îndatorare al Companiei; și
- stabilirea unui randament al dividendelor comparabil cu cel al altor companii listate din același sector sau sectoare conexe.

De asemenea, Compania va putea plăti dividende sub formă de acțiuni din aceeași clasă cu cele care acordă drepturi la aceste dividende.

One United Properties a distribuit pentru fiecare dintre anii încheiați la 31 decembrie 2020, 2019 și 2018 dividende brute în valoare de 49.243.000 lei, 41.016.046 lei, și 43.753.912 lei.

Pentru 2021, One United Properties propune să plătească un dividend brut total de 74.973.314,85 lei. O primă tranșă de dividende brute în valoare de 32.500.000 lei a fost aprobată în AGA în septembrie 2021 și plătită în octombrie 2021, iar Consiliul de Administrație a propus acționarilor aprobarea unei a doua tranșe în valoare de 42.473.314,85 lei în AGA din 26 aprilie 2022. Repartizarea este supusă aprobării acționarilor în AGA anuală, care va avea loc la data de 26.04.2022.

La aceeași AGA din 26 aprilie 2022, Consiliul de Administrație a propus acționarilor să aprobe răscumpărarea de acțiuni în scop de trezorerie în limita totală de 10 milioane lei, la prețul maxim de achiziție de 1,75 lei per acțiune.

ASPECTE ESG

One United Properties s-a străduit întotdeauna să asigure sustenabilitatea dezvoltărilor sale de-a lungul vieții acestora. Având în vedere impactul global pe care industria de real estate îl are asupra mediului, a fost acordată întotdeauna o atenție deosebită reducerii emisiilor de carbon pentru a minimiza schimbările climatice, precum și eficientiza activitățile operaționale astfel încât construcțiile dezvoltate să își mențină calitățile pentru mulți ani după finalizarea acestora. În acest context, încă de la începuturile sale, One United Properties a livrat proiecte dezvoltate în conformitate cu cele mai bune practici de mediu și sustenabilitate, bucurându-se de o vastă recunoaștere pe piață. Pe măsură ce aspectele de sustenabilitate cresc în importanță, One United Properties își menține dedicarea pentru dezvoltarea proiectelor care obțin certificări prestigioase în domeniul sustenabilității și protecției mediului.

Strategia de sustenabilitate a One United Properties se bazează pe următoarele principii care au cel mai semnificativ impact asupra mediului, social și de guvernare asupra oamenilor, comunităților și mediului:

- **Sănătate și bunăstare:** One United Properties dezvoltă clădiri rezidențiale și de birouri sănătoase, unde clienții și locatarii pot duce o viață sănătoasă.
- **Egalitate de gen:** One United Properties asigură șanse egale pentru toți angajații companiei, indiferent de sexul lor, și promovarea profesională a femeilor la locul de muncă.
- **Energie curată și accesibilă:** One United Properties investește în soluții energetice inovatoare, cum ar fi pompe geotermale, pentru a construi clădiri sustenabile. Aliniindu-se la noile reglementări aplicabile, Compania se asigură că toate dezvoltările au minimum 30% din energie provenită din surse regenerabile.
- **Muncă decentă și creștere economică:** One United Properties selectează cu atenție contractorii și furnizorii, pentru a lucra cu parteneri care aderă la valorile Companiei. Pentru toți angajații, One United Properties oferă locuri de muncă complete și productive, în condiții de remunerație egală.
- **Industrie, Inovație și Infrastructură:** One United Properties construiește dezvoltări moderne și accesibile. Acolo unde infrastructura lipsește, Compania o dezvoltă pe cont propriu – One United Properties se asigură că infrastructura rutieră aduce beneficii întregului cartier, dar promovează și traficul pietonal, cu bicicleta și trotinete. Bucureștiul, capitala României, este inclus în mod constant în topul celor mai aglomerate capitale din lume, bucureștenii pierzând în medie 98 de ore pe an în trafic. Compania crede în construirea de comunități bine conectate în care clienții pot renunța la mașini în beneficiul unor alternative mai sănătoase, cum ar fi biciclete, trotinete dar și mersul pe jos. One United Properties asigură utilizarea soluțiilor inovatoare de energie verde și tehnologie în dezvoltările sale.
- **Reducerea inegalităților:** One United Properties promovează incluziunea socială, economică și politică a tuturor, indiferent de vârstă, sex, dizabilitate, rasă, etnie, origine, religie, statut economic sau orice alt statut.
- **Orașe și comunități sustenabile:** One United Properties construiește clădiri cu impact limitat asupra mediului, situate în comunități sigure și verzi. Conducerea consideră că dezvoltările sale sunt repere ale regenerării urbane, durabilității și impactului pozitiv asupra mediului. One United Properties investește în regenerarea reperelor orașelor, protejând patrimoniul cultural al României.
- **Consum responsabil și producție:** One United Properties construiește clădiri solide, folosind materiale de calitate care sunt făcute pentru a rezista testului timpului. Compania investește în soluții inovatoare de gestionare a energiei, apei și canalizării, care îi ajută pe clienții noștri să reducă costurile viitoare, asigurând în același timp un management responsabil al deșeurilor – atât în faza de construcție, cât și după livrarea către client.

- **Acțiune climatică:** One United Properties realizează impactul pe care sectorul imobiliar îl are asupra climei, prin urmare se asigură că toate dezvoltările sale implementează soluții care limitează emisiile de CO₂ și optimizează gestionarea apei. Compania investește în educația angajaților, clienților și partenerilor de afaceri, astfel încât aceștia să își dezvolte cunoștințele și capacitatea de a face față provocărilor și oportunităților aduse de schimbările climatice.

Domeniile cheie ale strategiei de sustenabilitate la One United Properties, organizate pe criterii de mediu, sociale și de guvernare, includ:

Activități de mediu



- Reducerea emisiilor de CO₂ în stadiul de dezvoltare și după livrare;
- Utilizarea celor mai bune materiale pentru mediu;
- Reducerea producției de deșeuri;
- Protejarea copacilor și a spațiilor verzi;
- Optimizarea consumului de apă și energie;
- Utilizarea tehnologiilor moderne;
- Prevenirea expansiunii urbane necontrolate;
- Realizarea de dezvoltări cu utilizare mixtă care să reducă congestiunea traficului în sectoare;
- Primirea de certificări de top pentru toate dezvoltările ca parte a misiunii sale de a educa locatarii și rezidenții actuali și potențiali cu privire la impactul clădirilor asupra mediului.

Activități sociale



- Asigurarea sănătății și securității angajaților;
- Promovarea egalității și a diversității;
- Asigurarea sănătății și siguranței chiriașilor și clienților prin demonstrarea celui mai bun mediu interior și exterior;
- Oferirea de bune relații comunitare pentru clienți, chiriași și comunitățile locale, oferind un mediu sigur și sănătos;
- Regenerarea și revitalizarea zonelor urbane, oferind dezvoltări emblematice care sunt încorporate în peisajul urban;
- Comportamente responsabile din punct de vedere ecologic în cadrul comunităților;
- Promovarea conceptului de dezvoltare cu utilizare mixtă;
- Oferirea de sprijin caritabil celor care au nevoie.

Guvernanța corporativă



- Asigurarea unei conduite etice în afaceri;
- Implementarea unor reguli puternice anticorupție;
- Stabilirea unor standarde înalte în afaceri pentru subcontractanți;
- Educarea și activarea angajaților, partenerilor și clienților despre cum putem lucra împreună pentru a ne atinge obiectivele de sustenabilitate;
- Măsurarea și dezvoltarea în mod transparent a performanței noastre de sustenabilitate.

Activitatea One United Properties și a filialelor sale, în general, nu are un impact semnificativ asupra mediului. Cu toate acestea, Grupul are obligația de a respecta un număr mare de legi și reglementări în domeniul protecției mediului. Aceste legi și reglementări se referă în mare măsură la gestionarea și eliminarea materialelor periculoase, emisiile în atmosferă, deversările accidentale, curățarea zonelor contaminate și, în general, probleme de sănătate și siguranță. De asemenea, în funcție de specificul fiecărui proiect pe care Grupul îl dezvoltă, există obligația de a obține avize asupra acordurilor și/sau avizelor de mediu sau, după caz, de a transmite o notificare prealabilă autorităților competente.

La 31 decembrie 2021, nu existau litigii majore legate de încălcări ale legilor sau reglementărilor de mediu.

În 2022, One United Properties va acorda o atenție deosebită sustenabilității, continuând strategia ESG implementată în urma aderării la UN Global Compact în decembrie 2021. **Raportul de sustenabilitate 2021** va fi publicat în S1 2022.

PERSPECTIVE 2022

În data de 11 ianuarie 2022, One United Properties a publicat Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2022, care a fost adoptat de Consiliul de Administrație pe 10 ianuarie 2022 și care este supus aprobării de către acționari în Adunarea Generală a Acționarilor, care va avea loc pe 26 aprilie 2022.

Bugetul pentru anul 2022 este prezentat în tabelul de mai jos și include rezultatele preconizate a fi generate de Companie la nivel consolidat..

Buget 2022 One United Properties	RON	Δ % față de 2021
Cifra de afaceri	1.523.119.444	36%
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	1.217.899.669	73%
Venituri din chirii	71.778.670	997%
Rezultat din exploatare	663.366.162	8%
Profit net	548.709.933	8%
Investiții	1.162.506.607	

Pentru 2022, One United Properties vizează o cifră de afaceri de 1,523 miliarde lei, un profit net de 548,7 milioane lei și investiții de 1,163 miliarde lei.

Pentru 2022, One United Properties estimează finalizarea următoarelor dezvoltări rezidențiale: One Verdi Park, One Modrogan, One Timpuri Noi și One Floreasca Vista, care vor contribui semnificativ la venitul net al companiei. Veniturile din chirii sunt estimate să ajungă la 71,78 milioane de lei în 2022, ca urmare a ocupării integrale a One Tower, recepției One Cotroceni Park Faza I și închirierii acestuia, precum și a achiziției pachetului majoritar de acțiuni la Bucur Obor. Mai mult, compania estimează finalizarea fazei II a One Cotroceni Park înainte de sfârșitul anului, ceea ce va genera și mai multe venituri recurente în următorii ani. **Mai multe informații AICI precum și AICI.**

FACTORI CHEIE CARE AFECTEAZĂ REZULTATELE GRUPULUI

Rezultatele One United Properties pot fi afectate de mai mulți factori cheie, unii dintre aceștia fiind prezentați mai jos. Investitorii ar trebui să aibă în vedere că factorii prezentați mai sus reprezintă cele mai semnificative riscuri de care One United Properties are cunoștință la momentul redactării acestui raport. Cu toate acestea, riscurile prezentate în această secțiune nu includ toate riscurile asociate cu activitatea Companiei, iar Grupul nu poate garanta că include toate riscurile relevante pentru anul 2022. Pot exista și alți factori de risc și incertitudini pe care Grupul sau companiile din Grup nu au cunoștință la momentul întocmirii acestui raport și care pot modifica în viitor rezultatele reale, condițiile financiare, performanța și realizările Companiei ce poate duce la o scădere a prețului acțiunilor Grupului. Investitorii ar trebui să efectueze verificări prealabile pentru a-și pregăti evaluarea oportunităților de investiție. Conducerea recomandă investitorilor să citească lista mai elaborată de riscuri la care este supusă One United Properties, care a fost inclusă în Prospectul de Listare, disponibil [AICI](#), care totuși nu poate fi tratată ca exhaustivă.

CONTEXTUL ECONOMIC GENERAL - Rezultatele Grupului pot fi influențate direct de condițiile economice, în special de nivelul de ocupare a forței de muncă, inflația, veniturile disponibile, accesul la împrumuturi ipotecare, încrederea consumatorilor, impozitele aplicabile. Într-un mediu economic nefavorabil, cu o scădere a venitului disponibil, interesul de achiziționare a apartamentelor este posibil să scadă. Acest risc continuă să fie semnificativ în 2022 din cauza estimării unei rate de inflație ridicate precum și a creșterii costurilor cu energia, ambele fiind afectate de conflictul geopolitic cauzat de războiul din Ucraina. Deteriorarea economiei României poate duce la o reducere a numărului de clienți, un număr mai mare rău platnici și/sau poate duce la creșterea spațiului neînchiriat sau la scăderea chiriilor pentru clădirile de birouri și la deteriorarea rezultatelor Grupului, având în vedere nemulțumirea sau întârzierea plății.

RISCU ASOCIAT CU INSTABILITĂȚILE POLITICE ȘI SOCIALE DIN REGIUNE – Instabilitatea politică și militară din regiune, precum războiul din Ucraina, pot determina condiții economice profund nefavorabile, tulburări sociale sau, în cel mai rău caz, confruntări militare în regiune. Efectele sunt, în mare măsură, imprevizibile dar pot include o scădere a investițiilor, fluctuații valutare semnificative, creșteri ale ratelor dobânzilor, reducerea disponibilității creditului, a fluxurilor comerciale și de capital și creșteri ale prețurilor energiei. Aceste efecte și alte efecte negative neprevăzute ale crizelor din regiune ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și poziției financiare ale Grupului.

CONCURENȚA ÎN PIEȚELE ÎN CARE GRUPUL OPEREAZĂ – Grupul are drept concurenți diverse entități, în legătură cu potențiale achiziții imobiliare. Astfel de entități ar putea avea un avantaj din următoarele perspective: au relații preexistente mai puternice cu potențialii vânzători/clienți, resurse financiare, tehnice sau de altă natură, sau au reguli de guvernare corporativă și integritate mai relaxate, ceea ce ar putea pune Grupul într-un dezavantaj în termenii oportunităților de achiziție. Unii dintre concurenții Grupului pot avea costuri de capital mai mici sau acces mai ușor la surse de finanțare, ceea ce le poate permite să răspundă mai rapid la oportunitățile de achiziție sau pot avea o toleranță mai mare la risc sau pot efectua alte analize de risc decât cele ale Grupului care le pot permite să accepte condiții mai puțin favorabile pentru potențiale achiziții decât ar permite Grupului.

DIFICULTĂȚI ÎN IMPLEMENTAREA STRATEGIEI – Grupul ar putea să întâmpine dificultăți în implementarea strategiei sale, precum și în ceea ce privește finalizarea proiectelor imobiliare în curs sau viitoare, în condițiile de piață actuale sau viitoare. De asemenea, nu se poate ști cu siguranță la acest moment dacă implementarea strategiei sale va duce la o creștere de valoare pentru Grup. Acest lucru depinde, printre altele, de disponibilitatea oportunităților de achiziție a proprietăților imobiliare, de disponibilitatea resurselor de finanțare, performanța managementului în administrarea și dezvoltarea proprietăților imobiliare deținute și de celelalte riscuri operaționale.

Factori precum costurile și imposibilitatea de a obține autorizațiile necesare pentru dezvoltarea proiectelor Grupului ar putea afecta planurile Grupului de a obține plus-valoare din proiectele pe care le are în vedere. Chiar dacă sunt implementate, nu există nicio garanție că planurile Grupului vor fi de succes. Neîndeplinirea cu succes a strategiilor avute în vedere (sau cu depășirea costurilor și calendarului avut în vedere) precum și neobținerea beneficiilor anticipate în urma implementării acestor strategii pot avea efecte negative asupra afacerii, condițiilor financiare, rezultatelor operaționale sau perspectivelor Grupului.

DURATA DEZVOLTĂRIILOR POATE DEPĂȘI ESTIMĂRILE INIȚIALE - Grupul se confruntă cu riscul ca anumite proiecte să necesite alocarea de mai multe fonduri sau să necesite mai mult timp pentru finalizare decât a fost anticipat în planificările inițiale. Creșterea costurilor poate fi generată de variația costurilor materialelor de construcție, erori de proiectare sau de execuție, creșterea costurilor salariale, creșterea costurilor în domeniul energetic sau întârzieri în calendarul de execuție al proiectelor. De asemenea, activitatea de construcții, esențială pentru activitatea Grupului de dezvoltare imobiliară, ar putea fi afectată negativ de o varietate de evenimente naturale sau provocate de către om, inclusiv erori umane, acte de furt sau de vandalism, condiții climatice adverse, cutremure, furtuni sau alte dezastre naturale și alte fenomene ale naturii sau evenimente de forță majoră, care pot opri sau întârzia activitatea de construcție. De asemenea, pandemia Covid-19 a contribuit și e posibil să contribuie pe viitor la asemenea întârzieri. Aceste fenomene pot afecta în mod negativ activitatea Grupului în funcție de intensitatea și frecvența lor.

În condițiile în care Grupul pre-vinde o proporție importantă a suprafețelor și apartamentelor în proiecte pe care le dezvoltă, la prețul fixat prin pre-contracte, cu un avans semnificativ față de momentul finalizării acestora, creșterea costurilor în timpul desfășurării proiectelor are un impact negativ semnificativ asupra marjelor de profit și poate duce, în situația unor întârzieri semnificative la pierderea de clienți, penalități contractuale sau rezilierea contractelor relevante.

VENITURILE POT FI INFERIOARE VALORII BRUTE DE DEZVOLTARE - Estimarea valorii viitoare a unei proprietăți este inerent subiectivă, datorită naturii individuale a fiecărei proprietăți, precum și faptului că această valoare poate fi afectată de condițiile de piață sau alte aspecte aflate în afara controlului Grupului. Factori precum modificările cerințelor legale aplicabile (în domenii precum urbanismul, construcțiile, mediul și fiscal), condițiile politice, starea piețelor financiare, starea financiară a clienților, regimurile fiscale aplicabile și fluctuațiile ratei dobânzii contribuie, de asemenea, la o posibilă modificare a evaluărilor anticipative.

Valorile brute de dezvoltare estimate cu privire la proiectele rezidențiale (astfel cum sunt incluse în acest Prospect) sunt doar estimative și sunt stabilite pe baza unor ipoteze (inclusiv elemente precum costurile de construire, cererea pentru locuințe, prețul mediu de vânzare, creșterea prețurilor și numărul estimat de unități în cadrul dezvoltărilor), care se pot dovedi inexacte. Nu există nicio asigurare că valorile brute de dezvoltare astfel estimate și dezvoltările propuse de Grup vor reflecta prețurile reale de vânzare realizate pentru proiectele în curs de dezvoltare sau planificate. Nereușita în a vinde numărul de unități rezidențiale sau la prețurile de vânzare avute în vedere de Grup, ar putea duce la nerealizarea valorilor brute de dezvoltare estimate.

LIPSA FORȚEI DE MUNCĂ - Lipsa forței de muncă în România în general și în special lipsa forței de muncă calificată/specializată în construcții, precum și cererea tot mai ridicată de forță de muncă calificată/specializată ar putea limita perspectivele de dezvoltare ale Grupului. În plus, lipsa forței de muncă ar putea duce la dezechilibre macroeconomice și poate afecta mediul de afaceri, afectând astfel perspectivele financiare ale companiilor din România. Potențiala încetare a aplicabilității facilităților fiscale aplicabile salariaților din domeniul construcțiilor începând cu anul 2018, precum și inflația salarială din România ar putea duce la creșteri ale cheltuielilor operaționale ale Grupului. În plus, necesitatea Grupului de a oferi compensații salariale competitive cu restul pieței ar putea genera creșteri neprevăzute și nesustenabile ale cheltuielilor cu salariații și furnizorii de servicii.

RISCU PRIVIND FURNIZORII - Grupul are relații importante cu anumiți furnizori de materiale și servicii. Acești furnizori pot, printre altele, extinde timpul de livrare, furniza echipamente nefiabibile, majora prețurile și limita sau întrerupe furnizarea din cauza deficitelor, a cerințelor de afacere proprii sau din alte motive. Cu toate că Grupul nu este total dependent de produsele, materialele și serviciile furnizate de anumiți furnizori, în multe cazuri acesta a făcut investiții substanțiale în relația cu un anumit furnizor, ceea ce face dificilă găsirea cu rapiditate

a unor furnizori înlocuitori, în cazul în care un furnizor refuză să ofere Grupului prețuri favorabile, încetează să mai producă materialele și produsele pe care le Grupul le folosește sau nu mai oferă serviciile de care Grupul are nevoie. În cazul în care materialele, produsele sau serviciile nu sunt furnizate la standardele ridicate specifice Grupului sau în cazul în care furnizorii sunt insolabili, executarea totală sau parțială a creanțelor față de furnizori poate fi dificilă sau imposibilă. Apariția oricăruia dintre aceste riscuri poate crea probleme tehnice, prejudicia reputația Grupului, conduce la pierderea clienților și poate avea un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului. În plus, obligațiile contractuale ale Grupului față de clienții acestuia pot depăși sfera de aplicare a garanțiilor pe care Grupul le-a obținut de la furnizori.

De asemenea, Grupul este expus unor riscuri asociate unei potențiale instabilități financiare a furnizorilor săi. În cazul în care furnizorii Grupului ar întrerupe furnizarea anumitor materiale și produse, s-ar afla în imposibilitatea de a furniza echipamente care ar îndeplini specificațiile Grupului sau ar întrerupe furnizarea de echipamente sau servicii către Grup, fie ca urmare a falimentului sau fie din alte motive și Grupul nu ar putea obține produse înlocuitoare satisfăcătoare, aceste împrejurări ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra activității, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

ERORI ALE AUTORITĂȚILOR ÎN EMITEREA DOCUMENTELOR - Activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori se pot materializa fie prin refuzuri neîntemeiate, fie prin documentație ce necesită ulterior îndreptarea erorilor sau modificarea proiectelor avute în vedere de Grup pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

RISCURI PRIVIND SĂNĂTATEA ȘI SIGURANȚA LA LOCUL DE MUNCĂ - Un accident de muncă pe unul din șantierele unde Grupul își desfășoară activitatea de dezvoltare imobiliară (care poate implica personal propriu sau personal al entităților contractate de Grup) sau deteriorarea standardelor Grupului în domeniul securității și sănătății în muncă ar putea expune riscului de accidentare angajații, contractanții, subcontractanții sau publicul larg, și ar putea conduce la sancțiuni și daune semnificative, respectiv la deteriorarea reputației Grupului. Respectarea cerințelor în domeniul securității, sănătății și siguranței operaționale și ocupaționale este importantă pentru succesul afacerilor Grupului. Orice deficiență în materie, inclusiv orice întârziere în a modifica practicile în domeniul securității și sănătății în muncă ulterior detectării oricărei deficiențe sau a modificării oricăror cerințe legale, poate duce la sancțiuni pentru nerespectarea cerințele legale relevante. Mai mult, orice accident de muncă grav poate duce la angajarea de costuri semnificative pentru Grup, respectiv poate dăuna reputației Grupului, având un efect negativ semnificativ asupra activității, perspectivelor, rezultatelor operațiunilor și situației financiare ale Grupului.

CERINȚE IMPUSE DE AUTORITĂȚILE PUBLICE - Activitatea de dezvoltare imobiliară presupune respectarea a numeroase reglementări locale, naționale și europene, precum și decizii/hotărâri/ordine ale autorităților publice cu privire la urbanism, mediu, sănătatea și securitatea în muncă, taxe și impozite sau alte aspecte. Acolo unde parametrii urbanistici nu sunt potriviți sau nu au fost reglementați, este necesară elaborarea unei noi documentații de urbanism, obținerea de avize de la autoritățile și entitățile relevante și aprobarea acestei documentații de urbanism de către consiliile locale competente, respectiv de către consiliul general în cazul Municipiului București. În continuare, pentru executarea lucrărilor de construire este necesară obținerea unei autorizații de construire, proces ce presupune la rândul său obținerea unei set de avize de la autoritățile publice și elaborarea unor documentații tehnice. Pentru operarea imobilelor sunt necesare o serie de autorizații emise de către autoritățile publice, precum autorizația de securitate la incendiu, ISCIR, protecție civilă etc.

Procesul de autorizare a unui proiect imobiliar este complex, se poate desfășura pe perioade de timp ce pot varia între 6-9 luni și 5-6 ani și este dependent de conduita autorităților publice. De exemplu, practica autorităților publice locale ale Municipiului București (piața principală pe care activează Grupul) este imprevizibilă, având în vedere faptul că planurile urbanistice zonale coordonatoare pentru 5 din 6 sectoare ale Municipiului București au fost suspendate pentru o perioadă de un an în februarie 2021 și autoritățile publice au luat poziții care semnaleză intenția de a le înlocui în întregime și de a reconsidera semnificativ activitatea de urbanism la nivelul

Municipiului București. Mai mult, intenția autorității publice pare a fi aceea de a limita, îngreuna și/sau încetini dezvoltările imobiliare prin crearea unor situații dificile pentru dezvoltări imobiliare prin necesitatea pregătirii de noi documentații de urbanism pentru proiecte viitoare.

O eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare ar putea afecta regimul de autorizare al unora dintre proiectele Grupului pentru care nu au fost obținute încă autorizațiile de construire. De asemenea, în situația în care autorizațiile de construire pentru aceste proiecte ar fi obținute înainte de o eventuală anulare a unor PUZ-uri coordonatoare, autorizațiile de construire obținute deja, în cazul în care ar fi contestate până la momentul emiterii deciziei de anulare a respectivelor PUZ-uri, ar putea fi anulate ca urmare a anulării acestor PUZ-uri. În oricare din aceste situații Grupul s-ar putea regăsi în poziția de a relua procesul de autorizare, generând întârzieri în execuție și livrare sau chiar necesitatea reproiectării în funcție de alți parametri urbanistici și pierderi pentru Grup și afectând potențial promisiunile de vânzare în legătură cu proiectele afectate.

În general, activitatea de dezvoltare imobiliară implică interacțiuni cu autoritățile publice, inclusiv cu cele alese sau numite pe criterii politice. Este posibil ca unele dintre actele sau luările de poziție ale unor astfel de autorități să fie motivate politic sau să fie întreprinse din rațiuni de publicitate și, în unele cazuri, astfel de acte sau luări de poziție pot avea legătură cu activitatea Grupului și pot cauza dificultăți sau întârzieri în execuția proiectelor Grupului sau pot aduce atingere imaginii acestuia, în ambele cazuri cu consecințe semnificative negative asupra Grupului.

Procesul de autorizare al proiectelor dezvoltate de Grup suportă riscul imprevizibilității conduitei autorităților publice și poate fi afectat în mod negativ de întârzierile și limitările impuse de autoritățile publice locale. De asemenea, având în vedere că Grupul își asumă față de viitorii cumpărători, în baza unor promisiuni de vânzare-cumpărare, anumite termene-limită pentru finalizarea proiectelor, conduita autorităților poate avea impact și în raport cu aceste persoane, Grupul putând fi obligat să achite despăgubiri pentru întârzieri sau să prelungească termenele-limită în condiții nefavorabile economic.

De asemenea, activitatea de dezvoltare a proiectelor imobiliare desfășurată de Grup ar putea fi întârziată, respectiv ar putea fi angajate costuri semnificative ca urmare a erorilor autorităților în procesul de avizare și autorizare. Astfel de erori se pot materializa fie prin refuzuri neîntemeiate, fie prin documentație ce necesită ulterior îndreptarea erorilor sau modificarea proiectelor avute în vedere de Grup pentru a corespunde parametrilor impuși din eroare de către autorități.

Orice întârziere, cost sau modificare a unui proiect din cauza unei erori comise de autorități în emiterea unor documente de avizare și autorizare a proiectelor dezvoltate de Grup poate avea efecte negative asupra afacerii, asupra situației financiare, a perspectivelor și a rezultatelor operaționale ale Grupului.

AUTORIZAȚIILE POT FI CONTESTATE DE TERȚE PĂRȚI - În măsura în care pot justifica un interes legitim, terțele părți au posibilitatea de a contesta acte administrative individuale sau acte administrative cu caracter normativ prin intermediul unei acțiuni directe care este guvernată de reglementări parțial diferite, în funcție de caracterul individual (cum ar fi o autorizație de construire) sau normativ (cum ar fi planurile urbanistice) al actului administrativ respectiv. Interesul de a contesta un act administrativ derivă în general din faptul că drepturile și interesele legitime ale respectivei terțe părți sunt afectate de actul administrativ respectiv, acest lucru fiind în mod uzual apreciat de către instanțele de judecată, de la caz la caz.

De asemenea, este posibil ca pe parcursul execuției unor proiecte, acestea să sufere modificări care necesită modificări ale actelor de autorizare sau autorizări suplimentare. Uneori aceste modificări pot atrage necesitatea suspendării construcției pe durata obținerii autorizărilor modificate sau noi, ceea ce duce la întârzieri în finalizarea construcției și realizarea recepției finale. Acest lucru se întâmplă, de exemplu, la proiectul Neo Timpuri Noi unde lucrările de construcție sunt în parte suspendate pe durata obținerii unui nou certificat de urbanism, în vederea finalizării proiectului într-un regim de înălțime mai favorabil decât cel preconizat inițial. Întârzierile în finalizarea proiectelor pot duce la întârzieri în încasarea unor sume de bani de la clienți, necesitatea plății unor sume suplimentare de către Grup, creșteri ale costurilor proiectelor și afectarea reputației noastre.

LICHIDITATE – Terenurile și proprietățile imobiliare sunt relativ ilichide. Deși scopul achiziției de terenuri de către Grup este dezvoltarea de proiecte imobiliare și nu vânzarea acestor terenuri, în măsura în care Grupul are nevoie de lichidități sau în măsura în care anumite terenuri nu mai sunt utile pentru planurile de dezvoltare ale Grupului, Grupul ar putea fi pus în situația de a imobiliza sume importante în aceste proprietăți.

Lichiditatea redusă a acestor bunuri poate afecta capacitatea Grupului de a le vinde în timp relativ rapid și la preț satisfăcător atunci când este nevoie, fapt ce poate afecta desfășurarea activității pe termen scurt și mediu. Din cauza lichidității reduse a imobilelor deținute de Grup și a altor factori, dacă Grupul nu poate să genereze fluxuri de numerar pozitive din activitățile sale operaționale, acesta ar putea fi în imposibilitatea de a vinde active din portofoliul său în condiții avantajoase.

Nu exista nicio garanție că Grupul va fi în măsură să genereze sau să acumuleze suficiente fonduri pentru a putea acoperi cheltuielile de capital avute în vedere pe termen lung sau că va fi în măsură să le acopere la un cost rezonabil. Este posibil ca termenii și condițiile în care o viitoare finanțare va fi pusă la dispoziția Grupului să nu fie acceptabili pentru acesta sau ar putea chiar să nu existe nicio posibilitate de finanțare disponibilă. Mai mult, dacă nivelul împrumuturilor contractate crește pe termen lung, Grupul ar putea fi supus unor restricții financiare suplimentare. Inabilitatea pe termen lung de a procura suficiente fonduri pentru finanțarea proiectelor Grupului ar putea avea un efect negativ asupra abilității acestuia de a își dezvolta activitatea și de a își atinge obiectivele de performanță și ar putea rezulta în suportarea unor costuri neprevăzute sau întârzieri în implementarea proiectelor acestuia.

De asemenea, nu poate exista nicio garanție că în ipoteza unor schimbări neprevăzute, fluxul de numerar al Grupului va fi suficient pentru plata datoriilor viitoare. Neplata principalului și/sau a dobânzilor la termenele convenite, sau eventuale credite viitoare sau încălcarea oricăror angajamente asumate prin contractele de împrumut încheiate ar putea rezulta în executarea garanțiilor pe care Grupul le-a constituit, inclusiv a ipotecilor constituite sau accelerarea termenului de plată a obligațiilor acestuia sau ar putea face contractarea de împrumuturi viitoare dificilă sau chiar imposibilă. În aceste circumstanțe, Grupul ar putea deveni de asemenea obligat să vândă o parte a activelor sale pentru a își îndeplini obligațiile de plată. Oricare dintre evenimentele descrise mai sus ar putea avea un efect negativ asupra activității, situației financiare, perspectivelor sau rezultatelor operațiunilor Grupului. Grupul este obligat să respecte prevederile unor clauze restrictive privind datoria, care pot limita capacitatea acestuia de a finanța operațiunile viitoare și nevoile de capital, de a urmări oportunități de afacere și de a desfășura activități.

Deși toate aceste limitări fac obiectul unor excepții și calificări importante, aceste obligații ar putea limita capacitatea Grupului de a finanța potențiale noi proiecte și nevoile de capital și de a continua achizițiile și alte activități comerciale care îl pot interesa.

Dacă Grupul nu își va respecta oricare dintre aceste obligații, acesta se va afla într-o situație de neîndeplinire a obligațiilor sale financiare iar creditorii relevanți ar putea declara suma principală și dobânda acumulată aferentă creditelor aplicabile, ca fiind scadente și plătibile, după trecerea oricărei perioade de remediere aplicabilă. Aceste restricții ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra capacității Grupului de a finanța potențiale noi proiecte sau nevoi de capital sau de a se implica în alte activități care ar putea fi în interesul acestuia.

FAKE NEWS – Natura activității Grupului și sectorul acoperit al industriei imobiliare pot expune One United Properties la pretenții legate de defăimare, diseminare de informații greșite sau false de știri (denumite și „știri false” sau „fake news”), sau alte tipuri de conținut care pot dăuna, temporar sau pe termen lung, reputației afacerii. Compania poate fi, de asemenea, afectată negativ de acțiunile sau declarațiile diferitelor persoane, care acționează sub identități false sau neautentice, care pot disemina informații care sunt considerate a induce în eroare sau care intenționează să manipuleze opiniile despre companie. Orice astfel de situație poate duce potențial la o scădere a dorinței clienților de a cumpăra produsele companiei, ducând astfel la scăderea vânzărilor, precum și la o scădere a prețului instrumentelor financiare emise de către Grup.

RISC DE SECURITATE CIBERNETICĂ – Riscul de securitate cibernetică este determinat de probabilitatea expunerii, a pierderii unui activ critic sau a informațiilor sensibile sau a

prejudiciului reputației care rezultă dintr-un atac cibernetic sau o încălcare a rețelei unei organizații. Pașii pentru diminuarea unui astfel de risc sunt: 1. Identificarea Celor Mai Valoroase Active Digitale, 2. Auditarea Datelor Si a Proprietății Intelectuale ale Organizației, 3. Efectuarea Unei Evaluări a Riscurilor Cibernetic, 4. Analiza Nivelurilor de Securitate și Amenințări, 5. Stabilirea unui Responsabil de Management al Riscului Cibernetic, 6. Automatizarea Sarcinilor de Prevenire și Diminuare a Riscurilor, 7. Crearea Unui Plan de Răspuns la Incident, 8. Educarea Angajaților cu Privire la Politicile de Securitate Cibernetică.

LITIGII – La data de 18 noiembrie 2021, One United Properties a publicat raportul curent 33/2021 în care conducerea a inclus o imagine de ansamblu asupra stadiului tuturor litigiilor semnificative în care sunt implicate Compania și filialele acesteia. Stadiul acestor litigii rămâne valabil la data de 31 decembrie 2021, iar acționarii sunt invitați să consulte [lista completă a proceselor AICI](#).

De asemenea, pot fi și alte riscuri precum:

- Grupul ar putea să întâlnească dificultăți în achiziționarea de proprietăți imobiliare care îndeplinesc standardele sale de calitate.
- Veniturile obținute de Grup din proiectele rezidențiale în curs de dezvoltare sau planificate ar putea fi mai mici decât valorile brute de dezvoltare (GDV) estimate.
- Capacitatea Grupului de a obține fonduri pentru achiziția imobilelor și dezvoltarea proiectelor imobiliare ar putea fi afectată, ceea ce ar putea afecta în mod semnificativ negativ activitatea de afaceri.
- Costurile și durata dezvoltării proiectelor imobiliare pot depăși așteptările inițiale ale Grupului.
- Titlurile de proprietate asupra anumitor proprietăți imobiliare deținute sau care ar putea fi achiziționate în viitor de către entitățile Grupului ar putea fi incerte.
- Este posibil ca Grupul să se confrunte cu lipsa forței de muncă, ceea ce ar putea împiedica buna desfășurare a activității.
- Este posibil ca Grupul să suporte costuri pentru a asigura respectarea legilor cu privire la proiectele sale imobiliare.
- Există riscul ca Grupul să nu poată atrage sau să rețină personalul cheie, administratorii, directorii, angajații și alte persoane fără de care nu ar putea gestiona în mod eficient activitatea sa.
- Dacă Grupul nu își menține reputația în ceea ce privește calitatea produselor și serviciilor, capacitatea Grupului de a atrage noi clienți și de a păstra clienții existenți poate fi afectată.
- Activitatea Grupului se bazează pe materiale și servicii furnizate de terți. Acești furnizori pot alege să întrerupă furnizarea produselor sau serviciilor lor, să încerce să impună Grupului prețuri necompetitive sau să aleagă să nu reînnoiască contractele cu Grupul.
- Activitatea de dezvoltare imobiliară implică riscuri de securitate și sănătate în muncă.
- Actele de autorizare ale proiectelor imobiliare ale Grupului pot face obiectul contestațiilor din partea terților.
- Deciziile nefavorabile ale autorităților fiscale sau modificările legilor sau ale interpretărilor fiscale ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra rezultatelor operațiunilor Grupului și asupra fluxurilor de numerar.
- Grupul ar putea să se confrunte cu probleme în legătură cu protecția mediului, precum și cu restricții impuse de legislația de mediu și cu costuri specifice protecției mediului în ceea ce privește proprietățile imobiliare achiziționate și proiectele imobiliare dezvoltate de grup.
- Nerespectarea legilor anti-corupție sau acuzații cu privire la nerespectarea acestora ar putea avea un efect negativ semnificativ asupra reputației și activității Grupului.
- Grupului i se pot impune amenzi, obligații de despăgubire sau alte penalități și acesta poate fi supus unei publicități negative ca urmare a unor proceduri legale, pretenții contractuale și dispute.
- Terenurile și imobilele sunt bunuri cu o lichiditate redusă, care pot limita substanțial disponibilitățile de lichiditate financiară ale Emitentului.
- Criza generată de pandemia de coronavirus este una fără precedent, putând avea consecințe negative semnificative asupra activității Grupului.

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE

CONSTATAȚIA DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2020	2021	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	437.503.724	703.317.672	61%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(284.286.135)	(451.583.531)	59%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	153.217.589	251.734.141	64%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	58.349.105	298.636.043	412%
Venituri din chirii	1.313.724	6.544.367	398%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	355.719	5.277.520	1384%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(355.719)	(5.277.521)	1384%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	(684.749)	(4.850.821)	608%
Venitul net din chirii	628.975	1.693.545	169%
Comisioane de intermediere imobiliară	(1.093.357)	(3.142.561)	187%
Cheltuieli administrative	(29.952.793)	(32.387.474)	8%
Alte cheltuieli de exploatare	(3.737.757)	(10.655.480)	185%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	632.372	536.526	-15%
Alte venituri din exploatare	1.377.287	5.688.365	313%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	3.739.093	44.364.366	1087%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (portofoliu de terenuri)	34.165.272	56.187.770	64%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	217.325.786	612.655.241	182%
Venituri financiare	3.797.874	12.139.089	220%
Cheltuieli financiare	(15.198.802)	(21.903.343)	44%
Proporția rezultatului din companii asociate	733.803	1.527.818	108%
Profit brut	206.658.661	604.418.805	192%
Impozit pe profit	(29.722.318)	(94.731.652)	219%
Profit net	176.936.343	509.687.153	188%

SITUAȚII FINANCIARE CONSOLIDATE – ÎN EURO

Declarația de profit și pierdere (EUR)	2020	2021	Δ %
Venituri din vânzarea proprietăților rezidențiale	90.447.525	142.939.125	58%
Costul de vânzare a proprietății rezidențiale	(58.772.019)	(91.777.809)	56%
Venitul net din proprietăți rezidențiale	31.675.506	51.161.316	62%
Câștiguri din clădirile de birouri în curs de dezvoltare	12.062.828	60.693.448	403%
Venituri din chirii	271.593	1.330.048	389%
Venituri din servicii furnizate chiriașilor	73.540	1.072.579	1350%
Cheltuieli cu serviciile către chiriași	(73.540)	(1.072.580)	1350%
Alte cheltuieli de exploatare a proprietăților	(141.562)	(985.859)	594%
Venitul net din chirii	130.031	344.188	165%
Comisioane de intermediere imobiliară	(226.036)	(638.680)	183%
Cheltuieli administrative	(6.192.304)	(6.582.285)	6%
Alte cheltuieli de exploatare	(772.727)	(2.165.572)	166%
Profit din cedarea investițiilor imobiliare	130.734	109.041	-20%
Alte venituri din exploatare	284.734	1.156.078	179%
Câștiguri din investiții imobiliare finalizate	773.003	9.016.415	1066%
Câștiguri din investiții imobiliare pentru dezvoltare ulterioară (portofoliu de terenuri)	7.063.173	11.419.350	62%
Rezultat din exploatare (EBITDA)	44.928.942	124.513.299	177%
Venituri financiare	785.155	2.467.094	214%
Cheltuieli financiare	(3.142.131)	(4.451.537)	42%
Proporția rezultatului din companii asociate	151.703	310.507	105%
Profit brut	42.723.669	122.839.364	188%
Impozit pe profit	(6.144.657)	(19.252.836)	213%
Profit net	36.579.012	103.586.528	183%

Situațiile financiare consolidate au fost convertite în euro din situațiile financiare consolidate auditate în lei, folosind cursul de schimb mediu din an publicat de Banca Națională a României, 4,9204 lei/euro pentru 2021 și 4,8371 lei/euro pentru anul 2020.

BILANȚ CONSOLIDAT

BILANT (RON)	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	1.048.574.408	1.492.831.494	44%
Fond comercial	19.256.076	19.256.076	0%
Active necorporale	164.707	597.608	263%
Investiții imobiliare	1.010.415.976	1.449.465.190	44%
Active aferente dreptului de utilizare	1.221.167	3.505.452	-63%
Active deținute la entitățile asociate	1.439.340	2.967.158	106%
Proprietăți, instalații și echipamente	16.077.142	17.040.010	6%
ACTIVE CIRCULANTE	655.180.191	1.304.327.994	96%
Stocuri	257.348.157	343.977.627	34%
Avansuri acordate furnizorilor	50.890.026	93.266.448	83%
Creanțe comerciale	104.643.962	201.369.543	83%
Alte creanțe	70.781.030	128.441.029	81%
Alte active financiare	-	9.408.917	100%
Cheltuieli în avans	545.370	19.517.269	3479%
Numerar și echivalente de numerar	170.971.646	508.347.161	197%
TOTAL ACTIVE	1.703.754.599	2.797.159.488	64%
CAPITALURI PROPRII	824.031.402	1.646.957.217	99%
Capital social	259.824.598	514.828.059	98%
Prime de capital	9.192	4.307.782	46764%
Acțiuni proprii	(26.765.560)	0	-100%
Alte rezerve de capital	463.393	1.390.179	200%
Rezerve legale	-	11.437.359	-
Rezultat reportat	498.235.187	791.788.303	60%
Interese care nu controlează	92.264.592	323.205.536	253%
DATORII	879.723.197	1.150.202.271	31%
DATORII PE TERMEN LUNG	292.376.274	581.000.467	98%
Credite și împrumuturi de la bănci și altele	120.076.805	390.342.321	225%
Credite și împrumuturi de la acționarii minoritari	70.659.819	7.472.207	-89%
Provizioane	734.913	564.912	-23%
Datorii de leasing - pe termen lung	-	2.646.947	-
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	100.904.737	179.974.080	80%
DATORII PE TERMEN SCURT	587.346.923	569.201.804	-3%
Beneficiile angajaților	444.628	553.841	25%
Credite și împrumuturi de la bănci și altele	37.547.728	34.260.754	-9%
Credite și împrumuturi de la acționarii minoritari	156.083.575	87.028	-100%
Datorii de leasing	-	1.282.387	100%
Datorii comerciale și alte datorii	96.243.622	123.584.928	28%
Venituri în avans	1.208.149	1.145.855	-5%
Datorii privind impozitul pe profitul curent	1.964.019	2.023.447	54%
Avansuri încasate de la clienți	293.855.202	406.263.564	38%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	1.703.754.599	2.797.159.488	64%

BILANȚ CONSOLIDAT – ÎN EURO

BILANT (EUR)	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	215.339.551	301.697.923	40%
Fond comercial	3.954.507	3.891.610	-2%
Active necorporale	33.825	120.775	257%
Investiții imobiliare	207.503.178	292.933.690	41%
Active aferente dreptului de utilizare	250.784	708.444	182%
Active deținute la entitățile asociate	295.589	599.656	103%
Proprietăți, instalații și echipamente	3.301.668	3.443.748	4%
ACTIVE CURANTE	134.550.497	263.601.786	96%
Stocuri	52.850.075	69.517.113	32%
Avansuri acordate furnizorilor	10.450.985	18.848.942	80%
Creanțe comerciale	21.490.114	40.696.337	89%
Alte creanțe	14.535.884	25.957.646	79%
Alte active financiare	111.999	3.944.397	3421%
Cheltuieli în avans	-	1.901.521	-
Numerar și echivalente de numerar	35.111.440	102.735.830	193%
TOTAL ACTIVE	349.890.048	565.299.709	62%
CAPITALURI PROPRII	169.226.476	332.846.389	97%
Capital social	53.358.647	104.045.605	95%
Prime de capital	1.888	870.593	46012%
Actiuni proprii	(5,496,685)	-	-100%
Rezerve legale	-	2.311.465	-
Alte rezerve de capital	95,164	280.952	195%
Rezultat reportat	102.319.626	160.018.654	56 %
Interese care nu controlează	18.947.836	65.319.120	245%
DATORII	180.663.572	232.453.320	29%
DATORII PE TERMEN LUNG	60.043.594	117.418.901	96%
Credite și împrumuturi	39.170.457	80.397.431	105%
Provizioane	150.925	114.167	-2 4 %
Datorii de leasing - pe termen lung	-	534.942	-
Datorii privind impozitul pe profitul amânat	20.722.212	36.372.361	76%
DATORII CURENTE	120.619.978	115.034.419	-5%
Beneficiile angajatului	91.311	111.930	23%
Credite și împrumuturi	39.764.920	6.941.610	-83%
Datorii de leasing	248.110	259.168	4%
Datorii comerciale și alte datorii	19.764.986	24.976.240	26%
Venituri în avans	-	231.575	-
Datorii privind impozitul pe profitul curent	403.339	408.934	1%
Avansuri încasate de la clienți	60.347.312	82.104.962	36%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	349.890.048	565.299.709	62%

Situațiile financiare consolidate au fost convertite în euro din situațiile financiare consolidate auditate în lei, folosind cursul de schimb de la sfârșitul anului publicat de Banca Națională a României, 4,9481 lei/euro pentru anul încheiat la 31.12.2021 și 4,8694 lei/euro pentru anul încheiat la 31.12.2020.

SITUAȚII FINANCIARE INDIVIDUALE

CONTUL DE PROFIT ȘI PIERDERE (RON)	2020	2021	Δ %
Venituri din serviciile furnizate	31.975.434	44.837.975	40%
Venituri din chirii, taxe de servicii și similare	565.537	630.559	11%
Alte venituri	533.598	784.769	47%
Venituri totale din exploatare	33.074.569	46.253.303	40%
Amortizarea și deprecierea reluărilor nete	(1.522.151)	(1.628.096)	7%
Cheltuieli administrative	(3.301.303)	(3.645.630)	10%
Alte cheltuieli de exploatare	(4.278.706)	(7.814.775)	83%
Ajustări legate de provizioane	(19.140)	84.255	-
Total cheltuieli de exploatare	(9.121.300)	(13.004.245)	43%
Rezultat din exploatare	23.953.268	33.249.058	39%
Venituri din dividende	20.567.563	1.881.012	-91%
Venituri din dobânzi	10.240.258	7.436.521	-27%
Alte venituri financiare	48.072.196	6.780.726	-86%
Venituri financiare totale	78.880.017	16.098.259	-80%
Cheltuieli cu dobânzile	(5.272.556)	(786.291)	-85%
Alte cheltuieli financiare	(1.521.125)	-	-
Cheltuieli financiare totale	(6.793.682)	(786.291)	-88%
Profit brut	96.039.603	48.561.025	-49%
Cheltuieli cu impozitul	(3.339.840)	(7.846.508)	135%
Profit net	92.699.763	40.714.517	-56%

BILANȚ INDIVIDUAL

BILANȚ (RON)	31.12.2020	31.12.2021	Δ %
ACTIVE IMOBILIZATE	308.951.503	435.069.008	41%
Imobilizări corporale	1.489.634	1.293.679	-13%
Active necorporale	91.377	567.455	521%
Active financiare - investiții	55.545.123	90.497.644	63%
Active financiare - împrumuturi acordate	246.315.351	338.295.046	37%
Active aferente dreptului de utilizare	4.536.566	3.393.204	-25%
Active pentru impozit amânat	64.480	59.389	-8%
Alte active imobilizate	908.973	962.592	6%
ACTIVE CIRCULANTE	170.698.008	277.357.390	62%
Numerar și echivalente de numerar	55.816.083	121.682.382	118%
Active financiare - împrumuturi acordate	-	24.724.694	100%
Creanțe comerciale	61.102.515	102.053.110	67%
Alte creanțe	53.620.999	28.753.389	-46%
Cheltuieli în avans	158.411	143.815	-9%
TOTAL ACTIVE	479.649.511	712.426.398	49%
CAPITALURI PROPRII	333.084.882	582.034.517	75%
Capital social	259.824.598	514.828.059	98%
Acțiuni proprii	(26.765.560)	-	-100%
Prime de capital	9.192	4.307.782	46765%
Rezerva legală	9.009.562	11.437.359	27%
Rezultat reportat	90.543.697	50.071.138	-45%
Alte rezerve de capital	463.393	1.390.179	200%
DATORII	146.564.629	130.391.881	-11%
DATORII PE TERMEN LUNG	3.857.784	30.494.160	690%
Datorii financiare - credite și împrumuturi	-	27.921.952	100%
Datorii de leasing	3.704.514	2.464.740	-33%
Provizioane	84.255	-	-100%
Alte datorii pe termen lung	69.015	107.468	56%
DATORII PE TERMEN SCURT	142.706.844	99.897.721	-30%
Datorii financiare - credite și împrumuturi	82.980.346	-	-100%
Datorii de leasing	1.235.049	1.299.647	5%
Datorii comerciale	915.955	1.880.800	105%
Alte datorii	57.504.434	96.575.919	68%
Venituri amânate	71.060	141.356	99%
TOTAL CAPITALURI PROPRII ȘI DATORII	479.649.511	712.426.398	49%

DECLARAȚIA DE CONFORMITATE CU CODUL DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BVB

PREVEDERILE CODULUI DE GUVERNANȚĂ CORPORATIVĂ AL BURSEI DE VALORI BUCUREȘTI ⁶	CONFORM	PĂRȚIAL CONFORM	NECONFORM	OBSERVAȚII
Secțiunea A - Responsabilități				
A.1. Toate companiile trebuie să aibă un regulament intern al Consiliului de Administrație („Consiliul”), care include termenii de referință/ responsabilitățile Consiliului și funcțiile-cheie de conducere ale Companiei, și care aplică, printre altele, Principiile Generale din prezenta Secțiune.	X			Compania a adoptat Codul de Guvernare Corporativă, care include și Reguli Interne pentru Consiliul de Administrație.
A.2. Prevederi pentru gestionarea conflictelor de interese trebuie incluse în regulamentul Consiliului. În orice caz, membrii Consiliului trebuie să notifice Consiliul cu privire la orice conflicte de interese care au survenit sau pot surveni și să se abțină de la participarea la discuții (inclusiv prin neapărare, cu excepția cazului în care neapărarea ar împiedica formarea cvorumului) și de la votul pentru adoptarea unei hotărâri privind chestiunea care dă naștere respectivului conflict de interese.	X			Membrii Consiliului de Administrație au, în condițiile legii, îndatoriri de grijă și loialitate față de Companie, stipulate nu numai în Actul Constitutiv al Societății, ci și în alte regulamente interne ale Societății. Prevederile pentru gestionarea conflictelor de interese sunt incluse în Codul de guvernare corporativă al One United Properties.
A.3. Consiliul trebuie să fie format din cel puțin 5 (cinci) membri.	X			Consiliul este format din 7 (șapte) membri aleși de Adunarea Generală Ordinară a Acționarilor (AGOA), în conformitate cu prevederile Legii Societăților și ale Actului Constitutiv al Societății.
A.4. Majoritatea membrilor Consiliului nu trebuie să aibă funcții executive. În cazul societăților din Categoria Premium, nu mai puțin de doi membri neexecutivi ai Consiliului trebuie să fie independenți. Fiecare membru independent al Consiliului trebuie să depună o declarație la momentul nominalizării sale în vedere	X			Cinci din șapte membri ai Consiliului sunt neexecutivi, iar patru din șapte sunt independenți. Cu ocazia fiecărei numiri a unui membru al Consiliului de Administrație, Societatea efectuează o evaluare a independenței membrilor săi pe baza criteriilor de independență stabilite în Codul de guvernare corporativă

⁶Declarația rezumă principiile Codului de guvernare corporativă; versiunea integrală a Codului poate fi citită pe site-ul Bursei de Valori București: www.bvb.ro.

alegerii sau realegerii, precum și atunci când survin orice schimbare a statului său, indicând elementele în baza cărora se consideră că este independent din punct de vedere al caracterului și judecății sale.				(care sunt în esență similare cu cele prevăzute în Legea Societăților), constând într-o evaluare individuală efectuată de membrul relevant al Consiliului, urmată de o evaluare externă.
A.5. Alte angajamente și obligații profesionale relativ permanente ale unui membru al Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în Consiliul unor societăți și instituții non-profit, trebuie dezvăluite acționarilor și investitorilor potențiali înainte de nominalizare și în cursul mandatului său.	X			Informații privind angajamentele și obligațiile profesionale permanente ale membrilor Consiliului, inclusiv funcțiile executive și neexecutive din cadrul companiilor și instituțiilor non-profit, pot fi găsite în CV-urile membrilor Consiliului, disponibile la sediul Societății.
A.6. Orice membru al Consiliului trebuie să prezinte Consiliului informații privind orice raport cu un acționar care deține, direct sau indirect, acțiuni reprezentând peste 5% din toate drepturile de vot.	X			Informațiile sunt incluse în rapoartele anuale emise de Companie.
A.7. Compania trebuie să desemneze un secretar al Consiliului responsabil de sprijinirea activității Consiliului.	X			Compania are un Secretar General care sprijină activitățile Consiliului.
A.8. Declarația privind governanța corporativă va informa dacă a avut loc o evaluare a Consiliului sub conducerea Președintelui sau a Comitetului de Nominalizare și, în caz afirmativ, va rezuma măsurile-cheie și schimbările rezultate în urma acestora. Compania trebuie să aibă o politică/un ghid privind evaluarea Consiliului cuprinzând scopul, criteriile și frecvența procesului de evaluare.			X	Compania nu avea în 2021 nicio politică și nici un ghid privind evaluarea Consiliului. Nu a existat o autoevaluare oficială a Consiliului pentru 2021.
A.9. Declarația de governanță corporativă trebuie să conțină informații privind numărul de întâlniri ale Consiliului și comitetelor în cursul ultimului an, participarea administratorilor (în persoană și în absență) și un raport al Consiliului și comitetelor cu privire la activitățile acestora.	X			Consiliul de administrație al One United Properties se va întruni ori de câte ori este necesar, dar cel puțin o dată la trei luni. Pe parcursul anului 2021 au avut loc 12 ședințe de Consiliu (8 ședințe cu prezență deplină și 4 ședințe cu 6 din 7 membri), 2 ședințe pentru Comitetul de Audit (prezență deplină) și 1 ședință pentru Comitetul de Nominalizare și Remunerare (prezență deplină).
A.10. Declarația de governanță corporativă trebuie să cuprindă informații referitoare la numărul exact de membri independenți din cadrul Consiliului.	X			În 2021, patru (4) membri ai Consiliului au îndeplinit toate criteriile de independență prevăzute de Codul de governanță corporativă al One United Properties.
A.11. Consiliul societăților din Categoria Premium trebuie să înființeze un comitet de nominalizare format din membri neexecutivi, care va conduce procedura nominalizărilor de noi membri în Consiliu și va face recomandări Consiliului. Majoritatea membrilor			X	One United Properties a înființat în 2021, înainte de IPO, Comitetul de Nominalizare și Remunerare. Comitetul este format din trei membri, dintre care un membru este membru executiv al Consiliului de Administrație.

Comitetului de Nominalizare trebuie să fie independenți.				
Secțiunea B – Sistemul de gestiune a riscului și de control intern				
<p>B.1. Consiliul trebuie să înființeze un comitet de audit, în care cel puțin un membru trebuie să fie neexecutiv independent. Majoritatea membrilor, inclusiv președintele, trebuie să fi demonstrat deținerea unei calificări adecvate, relevantă pentru funcțiile și responsabilitățile comitetului.</p> <p>Cel puțin un membru al comitetului de audit trebuie să fi demonstrat deținerea unei experiențe adecvate în audit sau în contabilitate. În cazul societăților din Categoria Premium, comitetul de audit trebuie să fie format din cel puțin trei membri și majoritatea membrilor comitetului de audit trebuie să fie independenți.</p>	X			One United Properties a înființat în 2021, înainte de IPO, Comitetul de Risc și Audit. Comitetul este format din trei membri, dintre care toți cei trei membri sunt neexecutivi și independenți. Toți membrii Comitetului de Risc și Audit, inclusiv Președintele, au dovedit calificări adecvate, conform regulilor interne stabilite de Companie.
B.2. Președintele comitetului de audit trebuie să fie un membru neexecutiv independent.	X			Președintele Comitetului de Risc și Audit este un membru independent, neexecutiv.
B.3. În cadrul responsabilităților sale, comitetul de audit trebuie să efectueze o evaluare anuală a sistemului de control intern.	X			Comitetul de Risc și Audit efectuează o evaluare anuală a sistemului de control intern al Companiei.
B.4. Evaluarea trebuie să aibă în vedere eficacitatea și sfera de acoperire a funcției de audit intern, gradul de adecvare al rapoartelor de gestionare a riscului și de control intern prezentate către comitetul de audit al Consiliului, promptitudinea și eficacitatea cu care conducerea executivă soluționează deficiențele sau slăbiciunile identificate în urma controlului intern și prezentarea de rapoarte relevante Consiliului.	X			În evaluarea anuală, Comitetul de Risc și Audit evaluează eficacitatea acestui sistem, adecvarea rapoartelor de management al riscurilor și controlului intern prezentate Comitetului de Risc și Audit, precum și promptitudinea și eficacitatea managementului în abordarea deficiențelor sau a deficiențelor constatate în ceea ce privește controlul intern.
B.5. Comitetul de audit trebuie să evalueze conflictele de interese în legătură cu tranzacțiile Companiei și ale filialelor acesteia cu părțile afiliate.	X			Comitetul de Risc și Audit evaluează eficacitatea sistemului de management al riscurilor al Grupului, monitorizează aplicarea standardelor statutare și general acceptate de audit intern și va evalua situațiile de conflict de interese în cadrul tranzacțiilor încheiate de Grup și/sau oricare dintre filialele sale cu partide afiliate.
B.6. Comitetul de audit trebuie să evalueze eficiența sistemului de control intern și a sistemului de gestionare a riscului.	X			
B.7. Comitetul de audit trebuie să monitorizeze aplicarea standardelor legale și a standardelor de audit	X			

intern general acceptate. Comitetul de audit trebuie să primească și să evalueze rapoartele echipei de audit intern.				
B.8. Ori de câte ori Codul menționează rapoarte sau analize inițiate de către Comitetul de Audit, acestea trebuie urmate de raportări periodice (cel puțin anuale) sau ad-hoc, care trebuie înaintate ulterior Consiliului.	X			Comitetul de Risc și Audit prezintă în mod regulat Consiliului rapoarte cu privire la problemele specifice care i-au fost atribuite.
B.9. Niciunui acționar nu i se poate acorda tratament preferențial față de alți acționari în legătură cu tranzacții și acorduri încheiate de Companie cu acționarii și afiliații acestora.	X			Societatea acordă tratament egal tuturor acționarilor săi. Tranzacțiile cu părți afiliate sunt tratate în mod obiectiv, în conformitate cu standardele obișnuite ale industriei și cu legile și reglementările corporative aplicabile.
B.10. Consiliul trebuie să adopte o politică prin care să se asigure că orice tranzacție a Companiei cu oricare dintre societățile cu care are relații strânse, a cărei valoare este egală cu sau mai mare de 5% din activele nete ale Companiei (conform ultimului raport financiar), este aprobată de Consiliu în urma unei opinii cu caracter obligatoriu a comitetului de audit al Consiliului și este dezvăluită în mod corect acționarilor și potențialilor investitori, în măsura în care aceste tranzacții se încadrează în categoria evenimentelor care fac obiectul cerințelor de raportare.	X			În anumite situații, Membrii Consiliului de Administrație și Directorii One United Properties se pot afla într-o situație de conflict de interese între obligațiile lor față de Companie și interesele lor private și alte obligații. În cazul unui conflict de interese, membrii respectivi ai Consiliului de Administrație și Directorii au obligația să se abțină de la deliberări și vot, respectiv să se abțină în orice alt proces decizional sau în legătură cu orice act sau fapt asupra căruia s-a născut conflictul respectiv, precum și să raporteze/dezvăluie conflictul de interese respectiv. Orice tranzacție încheiată între One United Properties și persoanele menționate mai sus se încheie în condiții echivalente cu cele predominante în tranzacțiile care au loc la nivelul pieței, cu respectarea prevederilor legale și statutare aplicabile. Gestionarea unor astfel de conflicte de interese este inclusă în Codul de guvernanță corporativă al One United Properties.
B.11. Auditurile interne trebuie efectuate de către o divizie separată structural (departamentul de audit intern) din cadrul Companiei sau prin angajarea unei entități terțe independente.	X			Compania avea în 2021 funcția de Audit Intern.
B.12. În scopul asigurării îndeplinirii funcțiilor principale ale departamentului de audit intern, acesta trebuie să raporteze din punct de vedere funcțional către Consiliu prin intermediul comitetului de audit. În scopuri administrative și în cadrul obligațiilor conducerii de a monitoriza și reduce riscurile, acesta trebuie să raporteze direct Directorului General Executiv.	X			Auditul Intern raportează Comitetului de Risc și Audit.

Secțiunea C – Justa recompensă și motivare

<p>C.1. Compania trebuie să publice pe pagina sa de internet politica de remunerare și să includă în raportul anual o declarație privind implementarea politicii de remunerare în cursul perioadei anuale care face obiectul analizei. Orice schimbare esențială intervenită în politica de remunerare trebuie publicată în timp util pe pagina de internet a Companiei.</p>		<p>X</p>		<p>Având în vedere că Societatea s-a listat în iulie 2021, Compania va adopta Politica de Remunerare în AGA anuală care va avea loc în aprilie 2022. După aprobare, Politica va fi publicată pe site-ul Companiei.</p>
---	--	-----------------	--	--

Secțiunea D – Adăugând valoare prin relațiile cu investitorii

<p>D.1. Compania trebuie să organizeze un serviciu de Relații cu Investitorii – indicându-se publicului larg persoana responsabilă/ persoanele responsabile sau unitatea organizatorică. În afară de informațiile impuse de prevederile legale, Compania trebuie să includă pe pagina sa de internet o secțiune dedicată Relațiilor cu Investitorii, în limbile română și engleză, cu toate informațiile relevante de interes pentru investitori, inclusiv:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Principalele reglementări corporative: actul constitutiv, procedurile privind adunările generale ale acționarilor; • CV-urile profesionale ale membrilor organelor de conducere ale Companiei, alte angajamente profesionale ale membrilor Consiliului, inclusiv poziții executive și neexecutive în consilii de administrație din societăți sau din instituții non-profit; • Rapoartele curente și rapoartele periodice (trimestriale, semestriale și anuale); • Informații referitoare la adunările generale ale acționarilor; • Informații privind evenimentele corporative; • Numele și datele de contact ale unei persoane care va putea să furnizeze, la cerere, informații relevante; • Prezentările Companiei (de ex., prezentările pentru investitori, prezentările privind rezultatele trimestriale etc.), situațiile financiare (trimestriale, semestriale, anuale), rapoartele de audit și rapoartele anuale. 	<p>X</p>			<p>Toate informațiile specificate de prevederea D1 sunt furnizate pe site-ul Companiei.</p>
--	-----------------	--	--	---

<p>D.2. Compania va avea o politică privind distribuția anuală de dividende sau alte beneficii către acționari. Principiile politicii anuale de distribuție către acționari vor publicate pe pagina de internet a Companiei.</p>	<p>X</p>			<p>Politica de dividende a Societății este inclusă în Codul de Governanță Corporativă, care este publicat pe site-ul Companiei, în secțiunea Relații cu Investitorii.</p>
<p>D.3. Compania va adopta o politică în legătură cu previziunile, fie că acestea sunt făcute publice sau nu. Previziunile se referă la concluzii cuantificate ale unor studii, care vizează stabilirea impactului global al unui număr de factori privind o perioadă viitoare (așa-numitele ipoteze): prin natura sa, această proiecție are un nivel ridicat de incertitudine, rezultatele efective putând diferi în mod semnificativ de previziunile prezentate inițial. Politică privind previziunile va stabili frecvența, perioada avută în vedere și conținutul previziunilor. Dacă sunt publicate, previziunile pot fi incluse numai în rapoartele anuale, semestriale sau trimestriale. Politică privind previziunile va fi publicată pe pagina de internet a Companiei.</p>			<p>X</p>	<p>Compania nu a adoptat o politică oficială de previziuni.</p>
<p>D.4. Regulile adunărilor generale ale acționarilor nu trebuie să limiteze participarea acționarilor la adunările generale și exercitarea drepturilor acestora. Modificările regulilor vor intra în vigoare, cel mai devreme, începând cu următoarea adunare a acționarilor.</p>	<p>X</p>			<p>Informațiile privind organizarea Adunărilor Generale ale Acționarilor sunt menționate în Actul Constitutiv al Societății, precum și în Codul de Governanță Corporativă și sunt în conformitate cu prevederea D.4.</p>
<p>D.5. Auditorii financiari independenți vor fi prezenți la adunarea generală a acționarilor atunci când rapoartele lor sunt prezentate în cadrul acestor adunări.</p>	<p>X</p>			<p>Auditorii financiari independenți participă la Adunările Generale Ordinare ale Acționarilor unde situațiile financiare anuale individuale și consolidate sunt supuse aprobării.</p>
<p>D.6. Consiliul ar trebui să prezinte adunării generale anuale a acționarilor o scurtă evaluare a controalelor interne și a sistemului semnificativ de gestionare a riscurilor, precum și avize cu privire la chestiuni care pot fi soluționate la adunarea generală.</p>		<p>X</p>		<p>Informațiile despre controalele interne și sistemul de management al riscurilor semnificative sunt furnizate în Raportul anual. În cazul în care întrebarea legată de sistemul de control intern și de management al riscurilor semnificative va fi pusă în cadrul ședinței anuale, întrebarea va fi abordată de către Consiliul de Administrație.</p>
<p>D.7. Orice specialist, consultant, expert sau analist financiar poate participa la adunarea acționarilor în baza unei invitații prealabile din partea Președintelui Consiliului. Jurnaliștii acreditați pot, de asemenea, să participe la adunarea generală a acționarilor, cu excepția cazului în care Președintele Consiliului ia o altă hotărâre în acest sens.</p>	<p>X</p>			<p>Există posibilitatea ca orice specialist, consultant, expert, analist financiar sau jurnalist acreditat să participe la AGA pe baza unei invitații prealabile din partea Președintelui Consiliului.</p>

<p>D.8. Rapoartele financiare trimestriale și semestriale vor include informații atât în limba română, cât și în limba engleză referitoare la factorii-cheie care influențează modificări în nivelul vânzărilor, al profitului operațional, al profitului net și al altor indicatori financiarți relevanți, atât de la un trimestru la altul, cât și de la un an la altul.</p>	<p>X</p>			<p>Rapoartele financiare trimestriale și semestriale includ informații atât în limba română, cât și în engleză cu privire la factorii cheie care provoacă modificări în ceea ce privește nivelurile vânzărilor, profitul operațional, profitul net și alți indicatori financiarți relevanți, de la un trimestru la altul și de la un an la altul.</p>
<p>D.9. O companie va organiza cel puțin două ședințe/teleconferințe cu analiștii și investitorii în fiecare an. Informațiile prezentate cu aceste ocazii vor fi publicate în secțiunea relații cu investitorii a paginii de internet a Companiei la data ședințelor/teleconferințelor.</p>	<p>X</p>			<p>One United Properties susține două teleconferințe – una în engleză și alta în română, în fiecare trimestru. Înregistrarea fiecăreia dintre teleconferințe este publicată pe site-ul BVB, precum și pe site-ul Companiei.</p>
<p>D.10. În cazul în care o companie susține diferite forme de expresie artistică și culturală, activități sportive, activități educative sau științifice și consideră că impactul acestora asupra caracterului inovator și competitivității Companiei fac parte din misiunea și strategia sa de dezvoltare, va publica politica cu privire la activitatea sa în acest domeniu.</p>	<p>X</p>			<p>Compania include aceste informații în Raportul anual de sustenabilitate, care este publicat pe site-ul BVB, precum și pe site-ul Companiei.</p>

DECLARAȚIA CONDUCERII

București, 24 martie 2022

Subsemnatul, pe baza celor mai bune informații disponibile, confirmă prin prezenta că:

- a) situațiile financiare consolidate și individuale pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2021 oferă o imagine exactă și reală cu privire la activele, obligațiile, poziția financiară, performanța financiară și fluxurile de numerar ale One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte, conform standardelor contabile aplicabile; și
- b) raportul atașat prezentei declarații, întocmit în conformitate cu art. 63 din Legea nr. 24/2017 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață și cu anexa nr. 15 la Regulamentul ASF nr. 5/2018 privind emitenții de instrumente financiare și operațiuni de piață pentru perioada de douăsprezece luni încheiată la 31 decembrie 2021, cuprinde informații corecte și reale cu privire la evoluția și performanța societății One United Properties SA, precum și a grupului din care face parte.

Președinte al Consiliului de Administrație

Claudio Cisullo

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Victor Căpitanu

Membru executiv al Consiliului de Administrație

Andrei-Liviu Diaconescu